Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Mercatorpark



Colofon

Opdrachtgever	Grond en Ontwikkeling
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2101BPGST-VG01
Datum	22 maart 2024
Planstatus	Vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**

1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Bevoegdheidsverdeling 7
1.3 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Plankader **9**

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied 9
2.2 Geldend planologisch - juridisch kader 9
2.3 Beschrijving van het plangebied 12

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders **16**

3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader **25**

4.1 Algemeen 25
4.2 Ruimtelijk-functionele uitgangspunten 26
4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten 30

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten **32**

5.1 Milieueffectrapportage 32
5.2 Bodemkwaliteit 33
5.3 Bedrijven en milieuzonering 37
5.4 Geluid 42
5.5 Trillingen tramwegverkeer 49
5.6 Luchtkwaliteit 50
5.7 Externe veiligheid 53

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten **58**

6.1 Cultuurhistorie en archeologie 58
6.2 Verkeer en parkeren 62
6.3 Water 71
6.4 Natuur en landschap 75
6.5 Hoogbouweffecten 80

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving **84**

7.1 Algemeen 84

7.2 Artikelsgewijze toelichting 84

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 90

8.1 Economische uitvoerbaarheid 90
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 91

Bijlagen bij de Toelichting

Regels 94

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 95

Artikel 1 Begrippen 95
Artikel 2 Wijze van meten 102

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 103

Artikel 3 Gemengd – 1 103
Artikel 4 Gemengd – 2 105
Artikel 5 Gemengd – 3 108
Artikel 6 Gemengd – 4 110
Artikel 7 Gemengd – 5 113
Artikel 8 Groen 116
Artikel 9 Horeca 118
Artikel 10 Maatschappelijk 119
Artikel 11 Recreatie 121
Artikel 12 Verkeer 123
Artikel 13 Water 125
Artikel 14 Leiding – Riool 126
Artikel 15 Waterstaat – Waterkering 128

Hoofdstuk 3 Algemene regels 129

Artikel 16 Anti – dubbeltelregel 129
Artikel 17 Algemene bouwregels 130
Artikel 18 Algemene gebruiksregels 131
Artikel 19 Algemene afwijkingsregels 134

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 135

Artikel 20 Overgangsrecht 135
Artikel 21 Slotregel 136

Bijlagen bij de Regels

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Mercatorpark is gelegen in stadsdeel West, in het overgangsgebied van de voor- en naoorlogse stad. Het bestemmingsplangebied wordt in het noorden begrensd door de Jan van Galenstraat, in het oosten door de Orteliuskade, in het zuiden door de groenstrook parallel aan de Jan Evertsenstraat en in het westen door de Ringweg A10 (hierna: A10).
Het plangebied maakt onderdeel uit van het project Jan Evertsenstraat-West dat in het kader van 'Koers 2025 - Ruimte voor de Stad' is aangewezen als versnellingslocatie waar de toevoeging van woningbouw en bijbehorende voorzieningen als kansrijk wordt gezien. Hiervoor is op 19 april 2016 de 'Strategienota westelijk deel Jan Evertsenstraat' en op 6 maart 2018 de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Het projectgebied Jan Evertsenstraat-West is ongeveer 1,4 kilometer lang en beslaat de deelgebieden Tennispark Sloterplas, de Busgarage van het GVB, het OLVG-West, Mercatorpark en de Jan Evertsenstraat tussen Mercatorplein en Sloterplas.

Voor het deelgebied Mercatorpark is vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad op 20 april 2022 een Investeringsbesluit genomen waarin de opgave, haalbaarheid en risico's van de gebiedsontwikkeling van Mercatorpark zijn vastgesteld.
De gebiedsontwikkeling omvat onder andere het toevoegen van circa 1.000 woningen, bijbehorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen en bedrijven en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Voorliggend bestemmingsplan 'Mercatorpark' vervangt het bestemmingsplan uit 2013 dat hoofdzakelijk conserverend van aard is en planologisch-juridisch geen ruimte biedt voor de beoogde ontwikkelingen. Het vervangt ook een klein deel van het bestemmingsplan 'Rembrandtpark' voor zover het de groen- en waterstrook, gelegen ten noorden van de Jan Evertsenstraat, betreft. Tot slot vervangt voorliggend bestemmingsplan een gedeelte van het bestemmingsplan 'De Baarsjes' dat betrekking heeft op de Orteliuskade voor zover grenzend aan Mercatorpark.

In vergelijking tot de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' zijn gedurende het ontwerpproces enkele stedenbouwkundige aanpassingen gedaan ten behoeve van de ontwikkeling van Mercatorpark. Dit betreft onder andere de verschuiving van de woontorens naar de noordwestkant van het plangebied; het loskoppelen van de alles-in-één basisschool (hierna: integraal kindcentrum) van de beoogde woningen in één bouwblok en het behoud van de oude bomenrij, op de voormalige stadsdeelwerf, die onderdeel van de openbare ruimte wordt.
In deze plantoelichting wordt de gebiedsontwikkeling onderbouwd in zowel de hoofdstukken over het beleid, het ruimtelijk kader als in de beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten. Na vaststelling voorziet dit bestemmingsplan in een actuele planologisch-juridische regeling die het toetsingskader vormt voor het verlenen van omgevingsvergunningen in het plangebied Mercatorpark.

1.2 Bevoegdheidsverdeling

Lange tijd kende Amsterdam stadsdeelraden en stadsdeelbesturen. Door een wijziging in de Gemeentewet kwam hier verandering in. Naar aanleiding van de wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met het afschaffen van de bevoegdheid van gemeentebesturen om deelgemeenten in te stellen (Wet afschaffing deelgemeenten), heeft de

gemeenteraad van Amsterdam op 12 juni 2013 het besluit genomen tot intrekking van de 'Verordening op de stadsdelen' en tot vaststelling van de 'Verordening op de bestuurscommissies 2013'. De verordening is op 19 maart 2014, op onderdelen gewijzigd, in werking getreden. De verordening voorzag in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam. Er heeft onder andere een herverdeling plaatsgevonden van taken en bevoegdheden van de stadsdelen die zijn overgaan in bestuurscommissies. Concreet betekent dit onder andere dat de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen in alle gevallen bij de gemeenteraad van Amsterdam ligt. In de ontwikkeling van dit hernieuwde bestuurlijke stelsel is in 2018 een volgende stap gezet met de inwerkingtreding van de 'Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam'. De verordening voorziet in de instelling van bestuurscommissies, stadsdeelcommissies en gebiedscommissies. Met de vaststelling van de 'Verordening op de stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022' heeft het lokaal bestuur meer zeggenschap gekregen. Het college van burgemeester en wethouders betrekt het dagelijks bestuur bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en bij de vaststelling als ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen worden voorgesteld welke zijn aan te merken als wijzigingen van wezenlijke onderdelen of aard.
Het plangebied Mercatorpark is gelegen binnen de grenzen van stadsdeel West en voor een klein deel (zuidelijk deel van de watergang en aanliggende groenstrook) in stadsdeel Nieuw-West. Bij collegebesluit van 24 mei 2016 en aanvullend op 15 november 2016 is het gebied Jan Evertsenstraat-West (w.o. Mercatorpark) aangewezen tot grootstedelijk project. Besloten is dat de wethouder Ruimtelijk Ordening en Grondzaken bestuurlijk opdrachtgever is en dat het ambtelijk opdrachtgeverschap bij Grond en Ontwikkeling ligt.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (de plankaart) en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken, uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening) bij de bestemmingsplanregeling. De toelichting is geen wettelijk onderdeel van het bestemmingsplan, maar wel een belangrijk te raadplegen document bij de toepassing en interpretatie van de verbeelding en de planregels.

In de hoofdstukken 2 'Plankader' en 3 'Relevante beleidskaders' is het algemene kader beschreven. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van het ruimtelijke en stedenbouwkundige kader en de beoogde ontwikkeling. De milieu- en omgevingsaspecten die betrekking hebben op bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, cultuurhistorie, archeologie, water, natuur en landschap en hoogbouw komen aan de orde in hoofdstuk 5 en 6. In hoofdstuk 7 wordt uitgelegd op welke wijze dit in juridische zin vertaald is. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro.). De relevante onderzoeksrapporten waar in hoofdstuk 5 en 6 naar wordt verwezen, zijn als bijlagen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Mercatorpark ligt aan de noordzijde van het Rembrandtpark in het overgangsgebied tussen de vooroorlogse en de naoorlogse stad. De grenzen worden gevormd door de Jan van Galenstraat in het noorden, in het oosten door de bebouwing aan de Orteliuskade, in het zuiden door de Jan Evertsenstraat en in het westen door de A10. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding waarvan een pdf-printversie als bijlage aan deze plantoelichting is gevoegd.



Plangebied Mercatorpark

2.2 Geldend planologisch - juridisch kader

Voor het plangebied Mercatorpark zijn de volgende vigerende planologisch-juridische kaders van toepassing:

- Bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013'
- Bestemmingsplan 'Rembrandtpark'
- Bestemmingsplan 'De Baarsjes'
- Paraplubestemmingsplan 'Kiosken'
- Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'
- Paraplubestemmingsplan 'Darkstores'

Het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' is vastgesteld op 25 juni 2013. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, wat wil zeggen dat de bestaande en vergunde situatie is herbevestigd. Het bestemmingsplan biedt daardoor planologisch-juridisch geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen de vastgestelde bestemmingen zijn bijvoorbeeld geen woningen toegestaan. Ook bieden de bestemmingen geen mogelijkheid tot vestiging van een integraal kindcentrum.
Op onderstaande verbeelding, behorend bij het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013', zijn de bestemmingen weergegeven.



Verbeelding 'Mercatorpark 2013'

Aan de zuidkant van het plangebied ligt, parallel aan de Jan Evertsentraat, een watergang. De zuidelijke helft van de watergang en de Jan Evertsenstraat maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Rembrandtpark'. Het bestemmingsplan is op 19 december 2012 vastgesteld en zowel de Jan Evertsenstraat als de watergang zijn conserverend bestemd. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de huidige functies van de Jan Evertsenstraat toegestaan. De watergang heeft de bestemming 'Water' waarbinnen water, waterhuishoudkundige voorzieningen, bruggen en verkeersareaal zijn toegestaan. Verkeersareaal is echter, binnen de bestemming 'Water' in het bestemmingsplan 'Rembrandtpark', uitsluitend toegestaan ter plaatse van een functieaanduiding 'brug'. Voor de watergang ter plaatse van Mercatorpark zijn geen aanduidingen opgenomen voor de functie 'brug', waardoor in bruggen, bedoeld om gebruikt te worden voor langzaam verkeer, niet is voorzien. In voorliggend bestemmingsplan wordt in de regels de functie 'brug' mogelijk gemaakt voor voetgangers. Hiervoor is het betrekken van de zuidelijke helft van de watergang en de aangrenzende groenstrook in voorliggend bestemmingsplan nodig om deze planologisch-juridische wijziging mogelijk te maken.

Het plangebied Mercatorpark grenst aan de oostzijde aan de Orteliuskade. De Orteliuskade is gelegen binnen het bestemmingsplangebied 'De Baarsjes'. Dit bestemmingsplan is op 16 mei 2018 vastgesteld. De Orteliuskade heeft de bestemming 'Verkeer' en over het zuidelijke deel van de kade ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De reden dat de Orteliuskade bij het

plangebied wordt betrokken is vanwege de verlegging, in 2019, van de verholen waterkering. De waterkering liep dwars door Mercatorpark en loopt nu geheel over de Orteliuskade in noordelijke richting. Het is noodzakelijk dat deze verlegging planologisch-juridisch wordt geborgd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin. De huidige bestemming 'Verkeer' van de Orteliuskade blijft gehandhaafd. Toegevoegd wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' over de gehele Orteliuskade, voor zover grenzend aan Mercatorpark.

Binnen het plangebied is ook het paraplubestemmingsplan 'Kiosken', dat op 15 februari 2017 is vastgesteld, van toepassing. Het paraplubestemmingsplan schrijft voor dat kiosken in beginsel niet zijn toegestaan. Er kan alleen met toepassing van een uitgebreide Wabo-afwijkingsprocedure een uitzondering worden gemaakt voor de specifieke locaties waar een kiosk wel wenselijk, ruimtelijk inpasbaar en aanvaardbaar is. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe kiosken mogelijk gemaakt.

Voor het hele grondgebied van Amsterdam is op 7 oktober 2021 het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' vastgesteld. In het paraplubestemmingsplan zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat alle aanvragen voor kelderbouw in Amsterdam voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit. Dat wil zeggen dat het bouwen van een kelder de stand en stroming van het grondwater niet of nauwelijks mag veranderen, waar mogelijk verbeteren, en er geen negatieve grondwatereffecten mogen optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag en welvorming. Voor Mercatorpark, dat de gebiedsaanduiding 'overige zone -2' heeft, betekent dit dat de bouw van nieuwe kelders of uitbreiding van bestaande kelders, niet groter dan 300 m² en dieper dan 4 meter, worden getoetst aan de beleidsregels 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam'. En voor nieuwe kelders of uitbreiding van bestaande kelders groter dan 300 m² en dieper dan 4 meter moet op basis van een geohydrologisch onderzoek worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraliteit. Voor voorliggend bestemmingsplan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. De regels van het paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het paraplubestemmingsplan 'Darkstores', vastgesteld op 10 mei 2023, regelt het verbod op vrije vestiging van *darkstores*. Dit is een vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak gericht is op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. Het doel van het paraplubestemmingsplan is om de nieuwe vestiging van darkstores te reguleren ter bescherming van het woon-, leef- en vestigingsklimaat. Onder voorwaarden kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en een *darkstore* worden toegestaan als de locatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het paraplubestemmingsplan zorgt hiermee voor meer houvast op nieuwe vestigingslocaties van *darkstores* in Amsterdam. In Mercatorpark zijn geen vestigingen van darkstores aanwezig. De regels uit het paraplubestemmingsplan zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan beoogt te voorzien in de realisatie van woningen, een integraal kindcentrum, kleinschalige bedrijfsruimten, maatschappelijke voorzieningen, horeca en twee loopbruggen. Voorliggend bestemmingsplan bevat eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van een supermarkt, enkele commerciële en maatschappelijke voorzieningen en woningen ter plaatse van de kavel van Reade aan de Admiraal Helfrichstraat. Voor het overige zal

voorliggend bestemmingsplan de bestaande functies herbevestigen, met uitzondering van de functie stadsdeelwerf die uit het plangebied verdwijnt.
Na inwerkingtreding vervangt het daarmee het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013'; voor de Orteliuskade, voor zover grenzend aan Mercatorpark, het bestemmingsplan 'De Baarsjes', het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders' en voor het zuidelijke deel van de watergang en de aangrenzende groenstrook tot aan de A10 het bestemmingsplan 'Rembrandtpark'. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het programma en de stedenbouwkundige aspecten.

2.3 Beschrijving van het plangebied

2.3.1 Geschiedenis

Het plangebied Mercatorpark ligt in de voormalige Sloter Binnenpolder. Het was oorspronkelijk een veengebied waarvan de ontginning startte in de 11de of 12de eeuw. Haaks op de bestaande waterlopen werden percelen uitgezet, van elkaar gescheiden door sloten die het natte veengebied moesten ontwateren. Als gevolg van de ontwatering daalde het maaiveld en werd de grond weer natter. Om het waterniveau binnen het ontgonnen land op peil te houden, werden in de 15de en 16de eeuw kades en dijken aangelegd. Hierlangs werden molens gebouwd, die het overtollige water op weteringen loosden. Door dit systeem van afwatering ontstonden de polders waarin het waterpeil werd beheerst.
In 1921 annexeerde Amsterdam het gebied dat nu Mercatorpark heet en dat toen onderdeel was van een veel groter gebied, behorend tot de gemeente Sloten. Mercatorpark werd in het 'Algemeen Uitbreidingsplan' (AUP) uit 1935 als onderdeel van het Rembrandtpark bestemd, met aan de westkant twee hoogbouwelementen. De stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren speelde een belangrijke rol bij het ontwerp van het AUP. Het contrast tussen de oost- en westzijde van het park is een esthetisch karakteristiek detail dat ook in het latere werk van Van Eesteren veelvuldig terugkomt. Het gaat om een evenwicht van contrasten waarbij de lange straatwand aan de oostzijde van het park, wat karakteristiek voor de stedenbouw van de jaren twintig van de vorige eeuw is, wordt geconfronteerd met de vrijstaande hoogbouw aan de westzijde. Gesloten versus een open stadsbeeld.
In 1939, toen het plangebied nog aan de rand van de stad lag, werd er echter een zwembad aangelegd. In de uitwerking van de latere plannen is het terrein mede daarom en vanwege de grote vraag naar openbare voorzieningen als zodanig bestemd. In de loop van de tijd zijn in het gebied een nijverheidsschool, een reumacentrum, een lagere technische school, een gemeentewerf en een speelterrein naast het zwembad aangelegd. Rond het jaar 2000 werd de nijverheidsschool gesloopt om plaats te maken voor een kantoorgebouw van de gemeente Amsterdam. Het zwembad is twee keer ingrijpend gerenoveerd, een keer in de jaren '70 en nogmaals in de periode 2002-2006.

Mercatorpark is een gebied dat een belangrijk deel van haar identiteit aan de AUP-bouwperiode dankt, maar dat volledig met voorzieningen bebouwd werd, vanwege de centrale ligging tussen de oude en de nieuwe stad en door de eerdere aanleg van het zwembad. Het groen in het plangebied verbindt de verschillende gebouwen met elkaar, terwijl het groen langs de infrastructuur het plangebied met de aangrenzende buurten verbindt. De bredere groenstrook langs de Jan Evertsenstraat verbindt het stadscentrum met de Westelijke Tuinsteden. Van het oorspronkelijke polderlandschap is niets overgebleven.

2.3.2 Huidige situatie

Bebouwing en functies
Mercatorpark bestaat grofweg uit vier kwadranten. In het eerste kwadrant in het noordwesten van het plangebied staat het kantoorgebouw Triade waarin diverse instanties gevestigd zijn van de gemeente Amsterdam op het gebied van werk en inkomen. Het gebouw bestaat uit twee bouwdelen variërend in bouwhoogte van 10 tot maximaal 54 meter. Het gebouw heeft een ondergrondse parkeergarage met ongeveer 95 parkeerplaatsen. Het kantoorgebouw en de gebruiksfuncties wijzigen niet door de planontwikkeling.

SportPlaza Mercator bevindt zich in het noordoostelijk deel van het plangebied. Het complex bestaat uit een binnen- en buitenzwembad met bijbehorende ligweide, diverse sportvoorzieningen en horeca. Het complex is opgeleverd in 2006 op de plek van het oude zwembad. Karakteristiek voor het gebouw zijn de gevarieerde bouwhoogten van circa 6 tot 12 meter en schuine begroeide daken. Aan het sportcomplex is een vestiging van de Amerikaanse fastfoodketen KFC gerealiseerd, bestaande uit een restaurant, een *drive-lane* en een parkeerterrein. In de ontwikkeling van Mercatorpark zal het parkeerterrein verdwijnen vanwege het opschuiven van een deel van de Admiraal Helfrichstraat. Dit wegdeel wordt verplaatst om woningbouw te kunnen realiseren. Het wegdeel is nodig, omdat het een belangrijk onderdeel is van de buurtontsluiting. De parkeerplaatsen ten behoeve van het fastfoodrestaurant komen deels terug en ruimte voor de *drive-lane* van KFC blijft behouden. Een deel van de ligweide blijft behouden voor het zwembad en een deel wordt openbaar en komt ten goede aan de planontwikkeling, waaronder woningbouw.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is het terrein van de stadsdeelwerf en speeltuin 'Mercator' gelegen. Het speeltuingebouw, gelegen aan de noordzijde van het terrein is een buurtgericht multifunctioneel gebouw voor de speeltuinvereniging, sportbuurtwerk en jeugdactiviteiten. Het speeltuingebouw bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen. Het terrein beslaat 4.500 m² aan sport- en spelvoorzieningen. Er bevindt zich een tennisveld, een voetbalveld, een basketbalplek, een skatebaan en verschillende speelvoorzieningen voor kinderen tot 12 jaar. Ter plaatse van het terrein en de bebouwing zijn woningen en een integraal kindcentrum beoogd. De sport- en speelvoorzieningen komen in een andere vorm en verspreid over het plangebied terug.

De stadsdeelwerf bestaat uit een kantoorgebouw, verschillende loodsen, een garage voor vuilniswagens en een open opslagterrein voor beplantingsmateriaal, bestratingsmateriaal, straatmeubilair en dergelijke. De bestaande bebouwing is 6 tot 10 meter hoog. De werf is een tijdelijke samenvoeging van de stadsdeelwerven van de voormalige stadsdelen De Baarsjes en Oud-West geweest. De stadsdeelwerf verdwijnt als functie uit het plangebied waarmee ruimte vrijkomt voor woonbebouwing en voorzieningen en een groene en openbare inrichting mogelijk wordt.

Aan de westkant tegen het talud van de A10 is de voormalige L.T.S. Patrimonium gelegen. Dit schoolgebouw, met een omvang van circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak is in de jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd in de kenmerkende functionalistische stijl van die periode. Het schoolgebouw bestaat uit een gedeelte met theorielokalen in 3 bouwlagen langs de watergang parallel aan de Jan Evertsenstraat en werkplaatsen en praktijklokalen in 1 bouwlaag langs het talud van de A10. Naast de leslokalen omvat het schoolgebouw twee, aan de noordzijde gelegen, gymzalen en een vrijstaande conciërgewoning. Het hoofdgebouw is zowel aan de binnenzijde als de buitenkant voorzien van wandkunst.

In het gebouw zijn functies gehuisvest zoals ateliers en werkruimten, verschillende bedrijfjes en een restaurant annex café en club. De gymlokalen worden gebruikt voor sportbeoefening. Vanwege het karakteristieke uiterlijk en de monumentale waarde blijft het complex behouden. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van overbouwing van de gymzalen ten behoeve van een woongebouw.

Centraal in het plangebied ligt het centrum voor reumatologie Amsterdam Reade. Het gebouw bestaat voor het grootste deel uit 3 bouwlagen. Het centrum zal worden samengevoegd met de het revalidatiecentrum dat op de Overtoom gehuisvest is en verhuizen naar een locatie buiten het plangebied. Dit biedt voor Mercatorpark ruimte voor een nieuwe invulling van de kavel zoals woningen, een buurtsupermarkt en bedrijfsruimten. Bovendien biedt het kansen om het parkeren ondergronds te realiseren, waardoor de openbare ruimte aantrekkelijker wordt en ruimte ontstaat voor andere functies. De ontwikkeling van de Reade kavel wordt niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, omdat nog niet duidelijk is wanneer de verhuizing plaatsvindt. Voor de ontwikkeling is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het voorliggende bestemmingsplan onder voorwaarde te wijzigen.

Verkeersontsluiting
Gezien de ligging van het Mercatorpark langs de A10, de Jan van Galenstraat (wijkontsluiting) en de Jan Evertsenstraat (buurtontsluiting) is het plangebied goed ontsloten en bereikbaar vanuit de omgeving. Het plangebied heeft voor het autoverkeer direct aansluiting op de Jan van Galenstraat en de Jan Evertsenstraat. Beide wegen zorgen voor de uitwisseling, afvoer en doorstroming van het autoverkeer.

De Jan Evertsenstraat zorgt voor de ontsluiting van de buurtstraten en de doorstroming en uitwisseling van het verkeer bij de kruisingen. De weg verbindt het Centrum via stadsdeel West met de gebieden nabij de Oostoever en de Sloterplas en is een belangrijke route voor de bereikbaarheid van het OLVG-West ziekenhuis met de auto. De weg voert, indirect via de Jan Tooropstraat Noord en Jan van Galenstraat, het doorgaande verkeer van en naar de A10. Ten westen van de kruising Jan Evertsenstraat en Admiraal Helfrichstraat zijn in de huidige situatie tram- en bushaltes aanwezig. Op 16 mei 2023 is door het college van burgemeester en wethouders het verkeersbesluit 'gebiedsontsluitingswegen 30 km/uur Amsterdam' genomen dat op 8 december 2023 in werking is getreden. Voor de Jan Evertsenstraat betekent dit dat de maximumsnelheid van 50 km/uur is gewijzigd in 30 km/uur. Het tramverkeer behoudt de maximumsnelheid van 50 km/u.

De Jan van Galenstraat is een belangrijke hoofdverkeersweg die onderdeel uitmaakt van het hoofdnet van Amsterdam. Voor het vrachtverkeer is de Jan van Galenstraat een belangrijke verbinding tussen de A10 en het Foodcenter en het centrum van Amsterdam. De weg ligt ter plaatse van het plangebied verhoogd en kruist de A10 met een viaduct en op- en afritten. Door de verhoogde ligging zijn de ingangen van SportPlaza Mercator en het Triade kantoorgebouw aan de ventweg gelegen en niet direct aan de Jan van Galenstraat. Een fiets- en voetgangerstunnel biedt een autovrije verbinding met de buurt ten noorden van de Jan van Galenstraat.

De straten binnen het plangebied, de Admiraal Helfrichstraat en de Dr. Jan van Breemenstraat zijn buurtontsluitingswegen en aangeduid als 30 km/uur-gebied. Ze hebben eveneens een belangrijke functie in het fietsnetwerk. Dat geldt eveneens voor de aangrenzende straat aan de oostzijde, de Orteliuskade. De Orteliuskade is een straat met een verblijfsfunctie. In de praktijk wordt de straat gebruikt als sluiproute voor het doorgaande verkeer naar de oprit van de A10. Ook de Admiraal

Helfrichstraat wordt zodanig gebruikt. Dit is een ongewenste situatie. De gebiedsontwikkeling van Mercatorpark geeft aanleiding hier de nodige verkeerskundige maatregelen voor te treffen.

Parkeren en openbare ruimte
Verspreid over het plangebied zijn parkeervoorzieningen voor auto's en fietsers/scooters te vinden. Enerzijds wordt geparkeerd op eigen terrein in gebouwde dan wel ongebouwde voorzieningen, anderzijds zijn met name langs de Admiraal Helfrichstraat en de Dr. Jan van Breemenstraat veel parkeerplaatsen in de openbare ruimte te vinden. Ter plaatse van de voormalige L.T.S. is een deel van de openbare ruimte ingericht met fietsenrekken.
In tegenstelling tot de Orteliuskade is de parkeerdruk in Mercatorpark niet hoog. Hoewel voor de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied voldoende parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd, zal dit tot minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte leiden. De nieuwe functies parkeren immers op eigen terrein. De openbare ruimte wordt hierdoor aantrekkelijker.

De zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door water. Dit water sluit aan op de waterpartijen in het Rembrandtpark en is primair bedoeld voor het ontwateren van het gebied naar de Sloterplas. De randen van het plangebied worden gekenmerkt door de aanwezige bermbeplanting. De groenstrook is onderdeel van een ecologische oeververbinding.
Het talud langs de A10 is eveneens een belangrijke ecologische passage voor de stedelijke flora en fauna. Er zijn volop bomen en struiken aanwezig die een habitat creëren voor planten en dieren. Echter het talud biedt ook mogelijkheden voor het plaatsen van geluidwerende voorzieningen. Voor de inpassing hiervan wordt zorgvuldig gekeken naar het aanwezige groen en de functie voor planten en dieren.
De lange straten hebben een ruim profiel en zijn van bomen en laanbeplanting voorzien. Op het terrein van de stadsdeelwerf bevindt zich een 60 jaar oude bomenrij. Na verplaatsing van de werf blijft deze bomenrij behouden en kan het een beeldbepalend element vormen voor de nieuwe ontwikkelingen in Mercatorpark.

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de 'Nationale Omgevingsvisie' (NOVI) vastgesteld. Dit is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de visie zijn vier prioriteiten aangewezen: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel; sterke en gezonde steden en regio's; en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De kracht van Nederland ligt in een polycentrische netwerkstructuur. Stedelijke en landelijke regio's werken door het transport- en mobiliteitsnetwerk complementair als één systeem. De Amsterdamse regio kent een complexe verstedelijkingsopgave die samenvalt met meerdere nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de opgaven en belangen zoals genoemd in de 'Nationale Omgevingsvisie'.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
De stedelijke ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn woningen, maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Het plangebied Mercatorpark is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarmee sprake van het benutten van beschikbare gronden in bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt beschreven waarom aan de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt behoefte bestaat.

Demografische en economische ontwikkeling
De behoeftevraag naar functies als wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen is in grote mate afhankelijk van de toekomstige demografische en economische ontwikkelingen in het gebied.
De Amsterdamse regio wordt gezien als een belangrijke motor van de nationale economie. Om de concurrentie met andere economisch topregio's aan te kunnen is het noodzakelijk het hoogstedelijke centrummilieu verder te ontwikkelen. Intensivering van het grondgebruik in de bestaande stad is hierbij van groot belang. Dit uit zich in een sterke mix van wonen en werken, waarbij kansrijke economische sectoren de ruimte krijgen. Meer woon- en werkruimte betekent meer draagvlak voor voorzieningen. Daarbij horen horeca, detailhandel en een diversiteit aan culturele- en onderwijsinstellingen.
Uit de 'Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2019' van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor Statistiek blijkt het inwoneraantal van Amsterdam aanhoudend sterk te groeien. Verwacht wordt dat het aantal inwoners tussen 2019 en 2050 met 23% toeneemt. Ook het aantal huishoudens neemt toe, met name door de vorming van één- en tweepersoonshuishoudens.

Behoefte aan woningen

Gezien de demografische en economische ontwikkelingen is de woningbehoefte in de gemeente Amsterdam groot en voor de komende decennia van structurele aard. De woningproductie is na de economische crisis van 2008-2013 weliswaar weer op gang gekomen wat zich heeft vertaald in een groter aantal opgeleverde woningen per jaar, er is evenwel sprake van een groeiend woningtekort in de afgelopen jaren. Tussen 2012 en 2022 zijn in Amsterdam ieder jaar minder woningen gebouwd dan dat het aantal huishoudens toenam. Het woningaanbod ligt in 2021 iets hoger dan in de jaren ervoor, maar de totale vraag naar woningen is ook toegenomen, waarmee onder de streep het tekort aan woningen verder toenam. Door deze inhaalvraag te bepalen en op te tellen bij de toekomstige demografische groei, ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. In onderstaande tabel is voor de gemeente Amsterdam de geprognosticeerde woningbehoefte weergegeven die het uitgangspunt vormt voor het beoordelen van nut en noodzaak van nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Gemeente Amsterdam	2019	2025	2030	2040	2019-2040	%
Bevolking	864.500	926.900	982.000	1.081.100	216.600	25%
Huishoudens	469.800	501.500	527.700	574.900	105.100	22%
Bevolking <15 jaar	128.200	138.600	152.900	173.600	45.400	35%
Bevolking 15-65 jaar	628.200	657.200	675.700	719.200	91.000	14%
Bevolking 65+	108.100	131.000	153.400	188.300	80.200	74%
Alleenstaand <65	205.600	208.900	213.600	226.400	20.800	10%
Alleenstaand 65+	52.200	64.400	73.600	86.300	34.100	65%
Gezin met kinderen	73.900	78.800	83.200	92.000	18.100	24%
Een oudergezin	42.100	42.900	43.400	46.900	4.800	11%
Paar zonder kinderen	96.100	106.500	113.900	123.200	27.100	28%
Woningbehoefte	445.600	476.200	501.800	546.500	100.900	23%

Geprognosticeerde groei van de bevolking, de huishoudens en de woningbehoefte. Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

Een belangrijk doel van de prognose is om de afweging te laten zien tussen woningbehoefte en plancapaciteit voor de komende tien jaar. Voor de definitieve prognose is het uitgangspunt dat niet alle plancapaciteit wordt gerealiseerd. Hierdoor is ruimte voor vertraging, uitstel of eventueel planuitval. In Amsterdam en omgeving zijn diverse plannen in uitvoering en in voorbereiding om de grote vraag naar woningen op te lossen (de zogenaamde planvoorraad) en om te voorzien in een woningvoorraad die aansluit bij de vraag vanuit de markt. In het 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020' is binnen de marktregio Amsterdam voor de periode 2017-2027 een actuele woningbehoefte aangegeven van 79.510 woningen. De harde plancapaciteit (plannen waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan geldt) bedraagt 62.440 woningen waardoor er sprake is van een tekort van 17.070 woningen aan harde plancapaciteit. Voorliggend bestemmingsplan behoort nog niet tot de harde plancapaciteit.

In de Metropoolregio Amsterdam lukt het tot nu toe niet om het woningtekort terug te dringen. Met de partners in de Metropoolregio is daarom afgesproken dat Amsterdam haar woningvoorraad met 50.000 woningen uitbreidt binnen het bestaande stedelijke gebied in de periode 2010-2030. Amsterdam heeft daarnaast de ambitie om de voorraad met 20.000 woningen extra uit te breiden tot in totaal 70.000 woningen tot 2040. Om dit mogelijk te maken is de planvoorraad vergroot door het uitgeven van nieuwe bouwkavels. Deze ambitie is vastgelegd in

'Koers 2025' (zie paragraaf 3.3.2). De woningen die door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zullen bijdragen aan het oplossen van het tekort aan harde plancapaciteit.

Behoefte commerciële voorzieningen
In het bestemmingsplan (inclusief de wijzigingsbevoegdheid) worden voorzieningen mogelijk gemaakt in de plint van de nieuwbouw parallel aan de Jan Evertsenstraat. Deze mix aan commerciële functies zoals horeca, consumentverzorgende dienstverlening, kleinschalige bedrijfsruimte en een supermarkt zijn wat bruto vloeroppervlak betreft niet substantieel. De vestiging van deze functies voorziet hoofdzakelijk in een lokale behoefte die voorkomt uit de realisatie van nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied.
Door de toevoeging van circa 1.000 woningen die ongeveer 2.500 bewoners huisvesten, waaronder voor een deel ouderen, is het noodzakelijk dat wordt voorzien in een basis voorzieningenniveau. Een supermarkt is daarvoor van wezenlijk belang. De beoogde ontwikkeling sluit daarnaast aan bij de relevante beleidskaders. Het beleid is erop gericht dat bewoners hun dagelijkse boodschappen op redelijke afstand van de woning (maximaal 750 meter) kunnen doen. Hiermee worden eveneens onnodige autoverkeersbewegingen voorkomen.
De ontwikkeling is niet te realiseren door het opnieuw invullen van leegstaande panden, aangezien die binnen het plangebied niet beschikbaar zijn. De 'Barometer Winkelleegstand Amsterdam 2021' geeft inzicht in de leegstand in alle winkelgebieden in Amsterdam. De winkelleegstand in winkelverkooppunten bevindt zich per oktober 2021 in Amsterdam met 6,0% onder het Nederlands gemiddelde (8,1%). In de Jan Evertsenstraat staat 5,4% van het totale winkelvloeroppervlak leeg in de Jan van Galenstraat is dat 2,0%. In de huidige situatie is in de omgeving van Mercatorpark geen sprake van onaanvaardbare leegstand. En met de toevoeging van een beperkt aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak voor commerciële functies is geen negatief buurtoverschrijdend effect te verwachten.

Behoefte maatschappelijke voorzieningen
Volgens de 'Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' van 9 januari 2018 geldt dat minimaal 1 basisschool per 1.400 woningen moet worden gerealiseerd. Aangezien in Mercatorpark ruim 1.000 woningen zijn voorzien, is de behoefte op 1 nieuwe basisschool geraamd. De verwachting is dat het aantal basisschoolleerlingen na 2025 zal gaan stijgen, met name als gevolg van de hogere woningbouwproductie waardoor gezinnen in de stad kunnen blijven wonen. In 2019/'20 telde het Amsterdamse basisonderwijs 61.919 leerlingen. Dit aantal zal in het schooljaar 2035/'36 met bijna 11% toegenomen zijn en 68.680 bedragen. Door de realisatie van de beoogde nieuwe woningen zal op lokaal niveau extra behoefte aan basisschoolplaatsen ontstaan. Voorliggend bestemmingsplan beoogt in deze behoefte te voorzien.
De realisatie van een 24 uursopvang is in de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' van maart 2018 opgenomen conform de referentienorm in het woonprogramma. De opgave komt ook voort uit de stedelijke herstructurering van bestaande opvang/woonzorgvoorzieningen in de periode 2025-2030 en het 'Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen 2019'. Dit is onderbouwd in de toelichting van het maatschappelijk programma december 2019. In het vigerende bestemmingsplan zijn reeds maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet met deze beschrijving van de behoefte aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland de 'Omgevingsvisie NH 2050' vastgesteld. In deze omgevingsvisie (als opvolger van de Structuurvisie Noord-Holland 2040) wordt de ambitie geschetst om een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.
De ambities die worden nagestreefd, zijn:

- Een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel een klimaatbestendig en water robuust Noord-Holland; het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving; het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
- Ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor; vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen; dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden; en het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
- Noord-Holland is als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

De ambities zijn in de 'Omgevingsverordening NH2022' vertaald naar regelgeving die doorwerken naar de lagere overheden. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de ambities uit de provinciale omgevingsvisie opgesteld.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

Tot en met 31 december 2023 gold de 'Omgevingsverordening NH2020' en sinds 1 januari 2024 de 'Omgevingsverordening NH2022'. De regels en wetten die terugkomen in de 'Omgevingsverordening NH2022' komen grotendeels overeen met de 'Omgevingsverordening NH2020', maar zijn omgezet conform de nieuwe eisen die de Omgevingswet stelt. Met de omgevingsverordening wil de provincie ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet ze in op het beschermen van bijzondere gebieden in Noord-Holland. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de 'Omgevingsvisie NH2050', zijn verankerd in de omgevingsverordening.
De ontwikkeling van Mercatorpark vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en is in overeenstemming met de omgevingsverordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' is op 8 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Een omgevingsvisie is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke

leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. Een omgevingsvisie is zelfbindend voor de overheid die hem opstelt. In dit geval betekent dat, dat de gemeente Amsterdam gehouden kan worden aan de intenties zoals geformuleerd in de visie. Voor anderen biedt de visie aanknopingspunten om samen te werken, initiatief te nemen en iets bij te dragen aan de ontwikkeling en het beheer van de stad. Maar de visie brengt voor anderen geen verplichtingen met zich mee. De 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' vormt voor het grondgebied van de Gemeente Amsterdam tot 2050 de leidraad voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en vervangt hiermee de 'Structuurvisie Amsterdam 2040'. De stad die Amsterdam in 2050 wil zijn, is in de visie benoemd in vijf kernopgaven: klimaatbestendig en klimaatneutraal; inclusief en betaalbaar; leefbaar en bereikbaar; economisch vitaal en circulair; gezond en veilig. Voor de Omgevingsvisie is een Omgevingseffectrapportage (OER) opgesteld. Dat is een verbreding van het verplichte milieueffectrapport en vormt een belangrijke onderbouwing voor de gemaakte keuzes in de visie.
Voorliggend bestemmingsplan geeft op onderdelen uitvoering aan het gegeven beleid en is voor het overige daarmee niet in strijd.

3.3.2 Koers 2025 - Ruimte voor de stad

'Koers 2025' is een ontwikkelstrategie van het college van burgemeester en wethouders om de groei van de stad mogelijk te maken en tegelijk de druk op de woningmarkt te verlichten. De strategie is in juni 2016 door het college vastgesteld. In september 2016 is 'Koers 2025' ter kennisname naar de gemeenteraad gestuurd en zijn er 13 moties aangenomen ter nadere uitwerking. De ambitie is om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen te faciliteren. De ontwikkelstrategie richt zich vooral op het realiseren van voldoende woningen in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus. Onderdeel van 'Koers 2025' is om naast woningen ook bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen te realiseren.
Om te kunnen bepalen waar in de nabije toekomst woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden, zijn de lopende én de mogelijke gebiedsontwikkeling in kaart gebracht. Eén van de gebiedsontwikkellocaties is de Jan Evertsenstraat-West. In dit gebied, strategisch gelegen tussen de voor- en naoorlogse stad, rond de A10, de metroringlijn en het IJ, is ruimte én aanleiding voor intensivering. Dit gebied ontwikkelt zich de komende jaren tot verbinder tussen het centrum en de stadsdelen buiten de ring en toegangspoort tot de stad vanuit de regio, met goede fiets – en openbaar vervoersverbindingen en aantrekkelijke straten en parken.
Voorliggend bestemmingsplan geeft uitvoering aan de ontwikkelstrategie zoals benoemd in 'Koers 2025' door de intensivering mogelijk te maken van het plangebied Mercatorpark dat onderdeel is van de gebiedsontwikkeling van Jan Evertsenstraat-West.

3.3.3 Hoogbouwbeleid Amsterdam (2023)

Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij past intensiever gebruik van de stad en tegelijk het open houden van het landschap. Met hoogbouw kan aan deze beide eisen tegemoet worden gekomen. Onder hoogbouw wordt verstaan: gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving, en onder middelhoogbouw: gebouwen van 22,50 tot 30 meter hoogte of 25% hoger dan hun directe omgeving. In de 'Hoogbouwvisie', die in 2011 is opgesteld als uitwerking van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040', zijn de uitgangspunten voor hoogbouw in Amsterdam verwoord. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden waar hoogbouw wordt gestimuleerd en gebieden waar hoogbouw zeer terughoudend wordt toegepast. Het westelijk deel van Mercatorpark valt binnen

het stimuleringsgebied voor hoogbouw. In voorliggend bestemmingsplan wordt hoogbouw binnen het stimuleringsgebied mogelijk gemaakt die bijdraagt aan een intensiever gebruik van de bestaande stad. De uitgangspunten van de visie zijn, ook na het vaststellen van de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', nog steeds van kracht en opgenomen in het nieuwe hoogbouwbeleid.
Vanzelfsprekend is het beleid beschermend voor het gebied binnen de Singelgrachtzone die behoort tot het Werelderfgoed. Rondom het Singelgrachtgebied is op de hoogbouwkaart om die reden een zone van 2 kilometer opgenomen. Uitgangspunt voor deze zone is dat daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een geheel vergroeid is geraakt, dit niet door nieuwe bebouwing, afwijkend in maat en schaal, mag worden aangetast. Het oostelijk deel van Mercatorpark valt voor een beperkt deel binnen deze zone. Hoogbouw die het stadsbeeld van het Werelderfgoed zou kunnen aantasten, wordt in het plangebied dan ook niet mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het hoogbouwbeleid opgesteld.

3.3.4 Agenda Stadsstraten

Bij de vaststelling op 30 november 2015 van de Uitvoeringsagenda Mobiliteit door de gemeenteraad is een amendement aangenomen over de opstelling van een 'Agenda Stadsstraten'. Stadsstraten worden, net als in de 'Structuurvisie Amsterdam 2040', ook in 'Koers 2025' als onmisbaar benoemd voor het aanhechten van de bestaande stad aan nieuwe stadsbuurten en ontwikkelingen rond knooppunten van openbaar vervoer. Een stadstraat is een straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie. Als lange lijnen door de stad verbinden zij verschillende soorten buurten met elkaar. In deze openbare ruimten is een grote diversiteit aan mensen en voorzieningen te vinden, waardoor stadsstraten een sterke economische en verzorgende functie voor zowel de stad als de buurt hebben. In de agenda worden ook aanbevelingen voor programmering gedaan. Voor de Jan Evertsenstraat is dat een afwaardering van een 50 km weg naar een 30 km weg. De Jan Evertsenstraat is aan de oostzijde een voldragen stadsstraat, de westkant heeft die potentie ook, maar vooralsnog ontbreekt een goede verblijfsfunctie. Voorliggend bestemmingsplan maakt plintfuncties en verblijfsruimten aan de Jan Evertsenstraat mogelijk en draagt zodoende bij aan de realisatie van de ambities genoemd in de 'Agenda Stadsstraten'.

3.3.5 Woonagenda 2025

De 'Woonagenda 2025' is in 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat maatregelen die moeten zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen voor de langere termijn. Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Doelen voor de nieuwbouw zijn, onder andere, het bouwen van jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen; het streven naar een significant deel van het middensegment groter dan 70 m²; en het afspreken van aanvullende duurzaamheidseisen met de corporaties en de huurders.
De 'Woonagenda 2025' benadrukt het belang van ouderenhuisvesting, omdat enerzijds het aantal ouderen in Amsterdam sterk toeneemt en anderzijds omdat ontwikkelingen in het sociaal domein, zoals de extramuralisering in de zorg en langer zelfstandig wonen, een groter beroep doen op de gereguleerde huurwoningen. Voldoende woningen zijn een voorwaarde voor het realiseren van de ontwikkelingen in het sociaal domein.
Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de 'Woonagenda 2025' opgesteld.

3.3.6 Ruimte voor de Economie van Morgen

De economie ontwikkelt zich steeds meer in gemengde woon-werkmilieus. De ruimtebehoefte van de 'Economie van morgen' is daarom integraal onderdeel van de stedelijke groeistrategie. De nota is in juli 2017 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het is de economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie 'Koers 2025' waarin drie ruimtelijk-economische opgaven centraal staan: sluit aan bij de vestigingsbehoefte van de stedelijke kenniseconomie; ontwikkel Amsterdam als inclusieve stad van en voor iedereen en maak ruimte voor economische diversiteit; en houd rekening met economische dynamiek en verandering.
In de nota wordt de Jan Evertsenstraat-West, mede door zijn gunstige ligging net buiten de vooroorlogse stad, getypeerd als kansrijk gebied voor creatieve bedrijvigheid, een van de motoren van de Amsterdamse economie.
Voorliggend bestemmingsplan maakt naast de bestaande werkfuncties, nieuwe kleinschalige bedrijfsruimten mogelijk en draagt daarmee bij aan de uitvoering van het economische beleid.

3.3.7 Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018 – 2022

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 het detailhandelsbeleid vastgesteld waarvan de strekking is dat Amsterdam inzet op een sterke en diverse winkelstad waar (1) de bewoners hun dagelijkse boodschappen op redelijke afstand van de woning (750 meter) kunnen doen en (2) er meerdere interessante winkelgebieden zijn om te winkelen, ook buiten de binnenstad.
Amsterdam is onderverdeeld in drie zones: de kernzone, de centrumzone en de stadszone. Ze verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebied. Mercatorpark ligt op de rand van de centrumzone en de Jan Evertsenstraat is benoemd als een zogenaamde stadsstraat (zie 3.3.4). Winkels in dagelijkse artikelen worden in stadsstraten geclusterd rondom de supermarkt(en). Buiten het winkelcluster in de stadsstraat, is een mix aan functies zoals dienstverlenende bedrijven, horeca, kantoren naast winkels toegestaan. Er zijn mogelijkheden voor nieuwe winkels in een bestaande stadsstraat wanneer het bestaande winkelgebied (vrijwel) aansluitend is op de stadsstraat en deze een belangrijke verbindingsfunctie of een langzaam verkeersfunctie heeft naar de centrumzone, zoals de Jan Evertsenstraat. Vanwege de nieuwbouwontwikkelingen in Mercatorpark en de grote afstand tot bestaande supermarkten is een toevoeging van één supermarkt zeer gewenst. Naast nieuwe bewoners wordt het druktebeeld ook bepaald door de aanwezigheid van studenten, bezoekers van het park en het zwembad en werkenden.
Voorliggend bestemmingsplan maakt plintfuncties, waar consumentverzorgende dienstverlening en horeca zijn toegestaan, mogelijk ter plaatse van de Jan Evertsenstraat. De toevoeging van een supermarkt met een maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m² past binnen het afwegingskader van het detailhandelsbeleid voor deze locatie en kan via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.

3.3.8 Horecanota stadsdeel West 2011

Het beleid ten aanzien van horeca wordt in Amsterdam per stadsdeel uitgevoerd. De 'Horecanota stadsdeel West 2011' is op 19 juli 2011 vastgesteld door stadsdeel West en beoogt het realiseren van een divers, aantrekkelijk en eigentijds horeca-aanbod, waarmee de leefbaarheid en attractiviteit van het wonen, werken en verblijven in West wordt versterkt. Uitgangspunt daarbij is dat horeca kansen biedt, maar dat er nadrukkelijk oog moet zijn voor het woon- en leefklimaat. Om het woon- en leefklimaat in de woongebieden niet te (over)belasten, wordt uitbreiding ten

aanzien van de huidige horecavestigingen in bestaande woonbuurten zeer beperkt toegestaan. Uitgangspunt voor de winkelstraten is het beschermen van de winkelfunctie, horeca wordt daarom alleen op de bestaande locaties toegestaan. Een forse uitbreiding van het aantal vestigingen is niet gewenst. In de horecanota is aangegeven dat in winkelstraten, zoals de Jan Evertsenstraat extra horeca kan worden gerealiseerd op maximaal 15% van de gevelwand.
In artikel 1 van de regels van voorliggend bestemmingsplan zijn de horecacategorieën gedefinieerd. De bestaande horeca ter plaatse van SportPlaza Mercator (horeca van categorie 2, 3 en 4) en KFC (horeca van categorie 1, 3 en 4) was reeds binnen het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' toegestaan en wordt conserverend bestemd. De 'horeca van categorie 2, 3 en 4' in de voormalige L.T.S. die tijdelijk is vergund, wordt positief bestemd. In het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' was horeca van categorie 3 en 4 ook toegestaan in het zuidelijk deel van het plangebied. In voorliggend bestemmingsplan worden beide categorieën met bijbehorend ongebouwd terras mogelijk gemaakt in de nieuwbouwontwikkeling parallel aan de Jan Evertsenstraat.
De toevoeging van de functie horeca in de nieuwbouwontwikkeling, die in voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, blijft onder het maximum percentage zoals beschreven in het horecabeleid.

3.3.9 Nachtvisie Toekomst van de nacht

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2021 een eerste visie op de nachtcultuur vastgesteld waarin de waarde, het belang en de behoeftes van de nachtcultuur wordt belicht vanuit het perspectief van de gemeente en de sector. Het doel van deze visie is om in de toekomst de nachtcultuur steviger en meer integraal te kunnen borgen in het gemeentelijk beleid. De visie geeft een overzicht van het huidige veelzijdige en omvangrijke beleid dat betrekking heeft op de nacht in Amsterdam. Maar tegelijkertijd staat de nachtcultuur onder druk door onder meer de groei van de stad en een toenemend gebrek aan ruimte. Er zijn onvoldoende betaalbare locaties voor nieuwe initiatieven en evenementen. De stad wordt steeds minder betaalbaar voor mensen die in de sector werken en voor hun publiek. Het college van burgemeester en wethouders wil dat de stad in de nacht aantrekkelijk en behouden blijft voor artiesten, creatievelingen en organisatoren, en zo toegankelijk mogelijk is voor de inwoners en bezoekers van Amsterdam. Sinds de vaststelling van de Nachtvisie zijn er ten aanzien van ruimte voor nachtcultuur, binnen de mogelijkheden die de gemeente op dit moment heeft, verschillende acties in gang gezet. Dit heeft onder meer geresulteerd in ontwikkelingen voor nachtcultuur op diverse locaties in de stad, waaronder die van de voormalige L.T.S. in het plangebied.
In voorliggend bestemmingsplan is de functie 'horeca van categorie 2' positief bestemd ter plaatse van de voormalige L.T.S. met een maximum omvang van 400 m^2 bruto vloeroppervlak.

3.3.10 Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 maart 2020 de 'Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050' vastgesteld. Dit document omvat de lange termijnvisie op de Amsterdamse energietransitie en acties voor de korte termijn. Er wordt beschreven wat de belangrijkste ingrediënten van de strategie zijn om de overgang van fossiele naar duurzame energie in beweging te zetten en te houden.
Voor Mercatorpark geldt dat de nieuwbouw wordt uitgesloten van aardgas en dat bij voorkeur alle ontwikkelingen gebruik maken van lage temperatuurbronnen georganiseerd in een systeem dat collectief wordt aangelegd. Sinds 2021 geldt voor energieprestatie de landelijke BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) -norm. Voorliggend bestemmingsplan voorziet verder in regels die

voorzieningen voor waterberging en voor het opwekken van duurzame energie (zoals warmte koude opslagsystemen) mogelijk maken. Het bestemmingsplan Mercatorpark' staat in zijn algemeenheid het realiseren van energiezuinige en/of klimaat adaptieve gebouwen en terreinen niet in de weg. Voor de realisatie van veel energiebesparende maatregelen of voorzieningen in, aan of op gebouwen, zoals isolatie van vloer, muren of dak, het plaatsen van zonnepanelen of een zonnecollector op het dak, is namelijk geen omgevingsvergunning vereist. Voor het realiseren van afvalcontainers voor het gescheiden inzamelen van afval en herbruikbare materialen is eveneens geen omgevingsvergunning vereist.

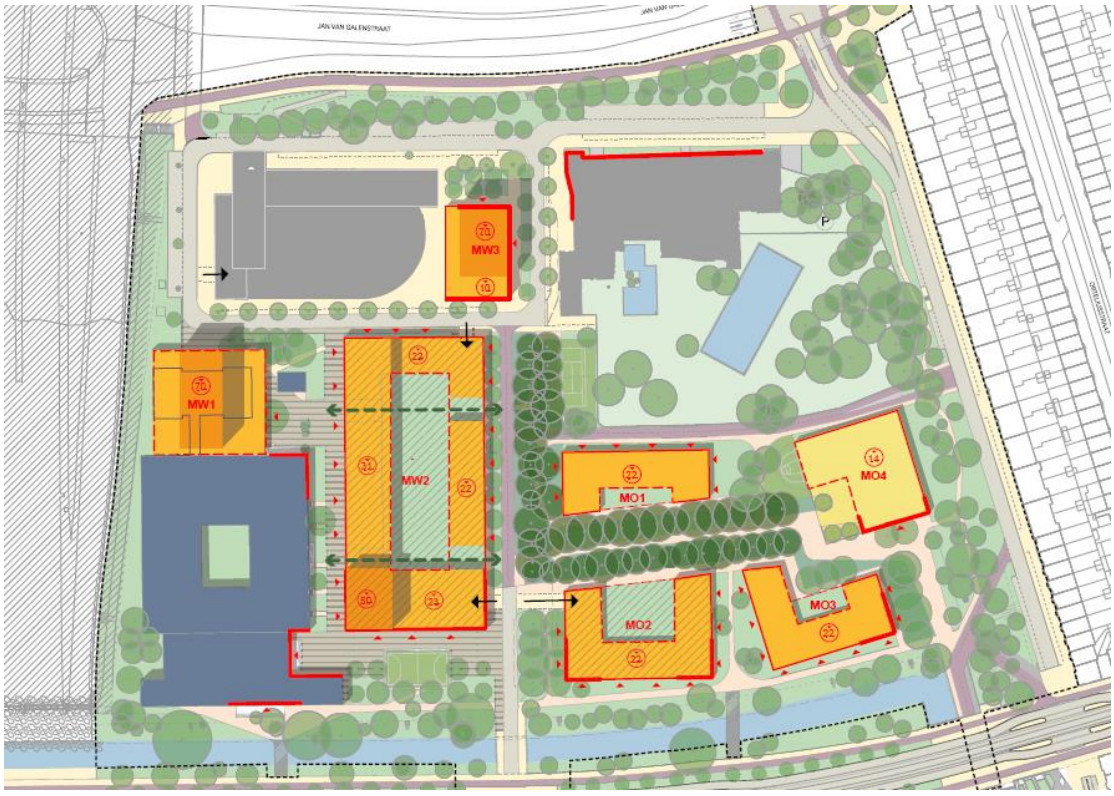
3.3.11 Sportvisie Amsterdam 2025

De 'Sportvisie Amsterdam 2025' is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze sportvisie beschrijft het kader voor het sportbeleid in de gemeente Amsterdam voor de komende jaren. Het is nadrukkelijk een kader dat ruimte laat voor maatwerk. Amsterdam is een alom erkende sportstad die uitnodigt tot (sportief) bewegen door een beweegvriendelijke en -stimulerende inrichting van de openbare ruimte, een duurzame en toegankelijke sportinfrastructuur en een rijk en divers aanbod van sport- en beweegactiviteiten voor alle Amsterdammers. De sportvisie is gebouwd op vier pijlers die onderling nauw samenhangen: sportparticipatie, sportieve ruimte, sportaanbieders en topsport/evenementen. Amsterdam grijpt de groei van de stad aan om bestaande sportaccommodaties en faciliteiten te optimaliseren en breidt het sportareaal waar nodig uit. De stad borgt de basiskwaliteit van gemeentelijke sportaccommodaties en ontwikkelt actief gastheerschap op haar accommodaties. Investeringen op bestaande en nieuwe gemeentelijke sportaccommodaties zijn duurzaam. Daarnaast realiseert Amsterdam een beweeg- en sportvriendelijke openbare ruimte.
Binnen het plangebied Mercatorpark zijn diverse sport- en spelvoorzieningen te vinden die een zeer uiteenlopend verzorgingsgebied bedienen. Het zwembad ontvangt bezoekers uit een groot deel van de stad en wordt in voorliggend bestemmingsplan conserverend bestemd. De gymzalen van de voormalige L.T.S. worden door verschillende buurtorganisaties gebruikt; de speeltuinvoorziening en de skatebaan hebben een wijkfunctie evenals de sportvelden. De sport- en speelvoorzieningen komen in een andere vorm en verspreid in het plangebied terug. Het nieuwe integraal kindcentrum krijgt een eigen gymzaal. In het stedenbouwkundige plan is aandacht besteed aan het sportvriendelijk maken van de openbare ruimte dat verder zal worden uitgewerkt in een plan voor de openbare ruimte. In voorliggend bestemmingsplan zijn sport- en spelvoorzieningen binnen de verschillende bestemmingen toegestaan.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader

4.1 Algemeen

In de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' die door het college van burgemeester en wethouders op 6 maart 2018 is vastgesteld, is de ambitie verwoord om het plangebied te verdichten en te transformeren tot een levendig, stedelijk woon- en werkgebied. Om dit te realiseren is het volgende nodig: het toevoegen van woningen; het creëren van levendige werk- en ontmoetingsplekken, zowel in de openbare ruimte als inpandig; het autoluw maken van het plangebied; het behouden van het architectonisch waardevolle gebouw van de voormalige L.T.S.; en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte waaronder, op termijn, een herprofilering van de Jan Evertsenstraat. De ambitie is verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan dat tegelijkertijd met de Investeringsnota Mercatorpark op 20 april 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.
Voor het nieuw toe te voegen programma zijn in het stedenbouwkundige plan zeven bouwvelden aangewezen binnen het plangebied Mercatorpark. In onderstaande afbeelding zijn de bouwvelden weergegeven: MW1, MW2 en MW3 aan de westzijde en MO1 t/m MO4 aan de oostkant van het plangebied. Gezamenlijk voorzien de bouwvelden in circa 1.000 woningen, een integraal kindcentrum (MO4), bedrijven en voorzieningen in de plinten van MW2, MW3, MO2 en MO3. De nieuwe bouwvelden voegen zich naar de bestaande groen- en waterstructuren en de aanwezige bebouwing. Aan de oostkant sluiten de bouwvelden wat maat en schaal betreft aan op de bebouwing van de Orteliuskade. De nieuwe bouwvelden aan de westzijde zetten het contrast tussen de bestaande hoog- en laagbouw voort.



Stedenbouwkundig Plan Mercatorpark

Het beoogde nieuw toe te voegen programma in Mercatorpark is als volgt:

Nieuwe functies Mercatorpark	**Bij recht (aantal of locatie)**	**Via wijzigingsbevoegdheid (aantal of locatie) MW2**	**Bruto vloeroppervlak (Bvo)**
Woningen			
Sociale huur 40%	240	160	88.000 m²
Middensegment 40%	240	160	
Duur segment 20%	120	80	
Behandel-woon-locatie	1	-	200 m²
Maatschappelijke voorzieningen			
Integraal kindcentrum	1	-	3.500 m²
Buurtkamer	-	1	120 m²
Speeltuinbeheerruimte	1	-	40 m²
24 uursopvang	-	1	1.500 m²
Bedrijven en kantoren			
Kleinschalige bedrijvigheid en kantoren	Plint MW3	-	1.000 m²
	-	Plint MW2	1.400 m²
Overige commerciële voorzieningen			
Horeca (club, café en restaurant)	Vml. L.T.S.	-	800 m²
Dienstverlening, horeca	Plint MO2 en MO3	-	450 m²
	-	Plint MW2	200 m²
Supermarkt	-	Plint MW2	1.000 m²

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de ruimtelijk functionele aspecten van het programma en de stedenbouwkundige uitgangspunten.

4.2 Ruimtelijk-functionele uitgangspunten

Mercatorpark is binnen het projectgebied Jan Evertsenstraat-West het eerste deelgebied buiten de vooroorlogse stadsuitbreiding Gordel '20 – '40. In Mercatorpark wordt nog niet gewoond, maar de ligging is gunstig. Het typische stedelijke weefsel van het vooroorlogse Amsterdam binnen de Ring A10, met zijn grote dichtheden, vele voorzieningen en hoge functiemenging, verandert vanaf de Orteliuskade in het ruimtelijke, wijds opgezette Amsterdam van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Van een structuur met gesloten bouwblokken met een levendige winkelstraat van voornamelijk kleinschalige winkels in de plint van het bouwblok, naar een open

structuur met een vrije verkaveling op bouwvelden, ingekaderd door een groen-grijs-blauw raamwerk van lanen, wegen en watergangen. In het bij elkaar brengen van dergelijke uiteenlopende structuren vervullen stadsstraten en stadslanen een belangrijke rol. Daarnaast wordt door het toevoegen van de nodige woningbouw het bestaande programma van voorzieningen versterkt. De huidige groen- en waterstructuren blijven behouden en zorgen voor een gezond woon- en leefklimaat wanneer ze nog beter worden benut.

4.2.1 Stadsstraten en stadslanen

De transformatie van Mercatorpark naar een gemengd stedelijk gebied is het gevolg van het uitrollen van het centrummilieu via de, in de voorgaande structuurvisie aangegeven potentiële stadstraten, Jan Evertsenstraat-West en de Jan van Galenstraat. In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', die op 8 juli 2021 is vastgesteld, wordt onderscheid gemaakt tussen stadstraten en stadslanen. De stadslanen hebben een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. Ze vormen aantrekkelijke woonplekken en ruimte voor voorzieningen is er vooral rondom de kruispunten. In stadsstraten concentreren zich publieksvoorzieningen zoals winkels, horeca en maatschappelijke functies. Naast een belangrijke verkeersfuncties is er ook ruimte voor ontmoeting.
De bebouwing en voorzieningen richten zich in de Jan van Galenstraat hier en daar al min of meer op de straat, zoals SportPlaza Mercator en het Triade gebouw. Maar viaduct en opritten naar de A10 met de verhoogde ligging van het kruispunt, zorgen naast het brede wegprofiel voor afstand tussen gebouw en straat als gevolg van een oplopend talud. Hier moet vooral geïnvesteerd worden in een kwalitatief betere openbare ruimte en sturing van ontwikkeling van 'ogen op de straat'. Toegangen en een gezicht naar de straat maken de voet- en fietspaden grenzend aan het plangebied aantrekkelijker en minder anoniem.
Aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Jan Evertsenstraat is de maat tussen de straat en het plangebied door de watergang en de begroeiing extra groot. De zichtrelatie tussen straat en plangebied kan sterk verbeterd worden door de onderbegroeiing te snoeien en activiteiten meer richting de straat te concentreren. Parallel aan de Jan Evertsenstraat worden twee woningbouwblokken mogelijk gemaakt waar zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen in de plinten van de hoekpanden zijn voorzien. Deze voorzieningen zijn samen met de woningen gericht op het verbeteren van de verblijfsfunctie in dit deel van de Jan Evertsenstraat. Door middel van (een) loopbrug(gen) wordt de straat dichter naar de nieuwbouw getrokken. En ook hier is naast de functiemenging de invulling van de openbare buitenruimten cruciaal in het bijdragen aan de levendigheid op straat.

4.2.2 Woningbouwprogramma

In Mercatorpark is ruimte voor circa 1.000 nieuwe woningen, in totaal ongeveer 88.000 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo). Het oostelijke gebied is gericht op grotere woningen en het westelijke gebied op kleinere woningen. Globaal zullen er in het westelijke deel van het plangebied 750 woningen gerealiseerd worden en in het oostelijk deel 250. Voor nieuwbouwprojecten geldt het uitgangspunt 40-40-20 wat betekent dat het aantal nieuwe woningen van een project moet bestaan uit 40% sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector.
Mercatorpark is geschikt voor verschillende doelgroepen en typen huishoudens. Het oostelijk gelegen deel van Mercatorpark kenmerkt zich door het wonen in het groen en het westelijke deel van Mercatorpark wordt juist dichter bebouwd door de toevoeging van hoogbouw en de combinatie van woningen met kleinschalige bedrijfsruimten.
In de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' was de ambitie geformuleerd om het voormalige

L.T.S.-complex te overbouwen met woningen. Uit technisch onderzoek is gebleken dat het gebouw zich moeilijk laat overbouwen en dat de meest kansrijke variant bestaat uit het overbouwen van de gymzalen die gekoppeld zijn aan het voormalige schoolgedeelte van het gebouw.
In voorliggend bestemmingsplan wordt specifiek rekening gehouden met een bijzondere woonvoorziening, een behandel-woon-locatie van 200 m² bvo. Een behandel-woon-locatie is een verzamelnaam voor verschillende typen locaties (gezinshuis, Driehuis, kleinschalige groep, begeleid wonen) waar jonge Amsterdammers onder begeleiding wonen. De vereisten voor een dergelijke woning zijn dat het grondgebonden is, grenst aan een rustige groene omgeving en beschikt bij voorkeur over een eigen buitenruimte.

4.2.3 Bedrijven en voorzieningen

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van vierkante meters bedrijven en voorzieningen. Naast de bestaande bedrijvigheid die gehuisvest is in het Triadegebouw, de voormalige L.T.S. en in het SportPlaza Mercator worden werkfuncties aan het plangebied toegevoegd in de plinten van de nieuwe bebouwing. Dit betreft circa 450 m² bruto vloeroppervlak in de eerste bouwlaag parallel aan de Jan Evertsenstraat. De functies die hier mogelijk worden gemaakt, zijn horeca, maatschappelijke en consumentverzorgende dienstverlening.
Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan in een zelfstandig gelegen schoolgebouw van maximaal drie bouwlagen met ruim 3.500 m² binnenruimte en een schoolplein. In dit nieuwe integraal kindcentrum is plaats voor onderwijsruimten, een gymzaal, ruimte voor buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf. Vanwege luchtkwaliteitseisen is het noodzakelijk dat de nieuwe basisschool zich op meer dan 300 meter van de A10 en minimaal 50 meter vanaf de stedelijke wegen bevindt. Dit betekent dat alleen een locatie aan de oostzijde van het plangebied mogelijk is. Ruimte voor sport- en speelvoorzieningen komt in het plangebied op verschillende plekken terug binnen de bestemming 'Groen'.

Aan de westzijde betreft het toe te voegen programma voorzieningen en werkfuncties die aansluiten bij de bestaande activiteiten in de voormalige L.T.S. en in het Triadegebouw.
Het beoogde werken in Mercatorpark bestaat vooral uit creatieve bedrijvigheid. Onder creatieve bedrijvigheid wordt een mix van creatieve- en productieve werkruimten en kantoorachtige ateliers verstaan. Dit zijn functies die goed in een gemengd woon/werkmilieu passen. De nabijheid van horeca speelt daarbij een rol in het faciliteren van de creatieve kenniseconomie vanwege de belangrijke ontmoetingsfunctie die horeca heeft voor de werknemers.
De woontoren naast het Triade gebouw omvat een plint van circa 1.000 m² bvo die ruimte biedt aan kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca.
Het voormalige L.T.S.-complex heeft een broedplaatsfunctie (ateliers en werkplaatsen). Deze functie blijft behouden en wordt conform de huidige bestemming conserverend bestemd. Naast de bestaande toegestane functies, wordt de tijdelijke horeca (van categorie 2, 3 en 4 respectievelijk een club, café en restaurant) met een bruto vloeroppervlak van gezamenlijk maximaal 800 m² positief bestemd. Op het aangrenzende terrein is een ongebouwd terras planologisch-juridisch toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan worden de functies, die reeds zijn toegestaan in de voormalige conciërgewoning die onderdeel uitmaakt van het monumentale L.T.S.-complex, conserverend bestemd.

Het beoogde programma voor de vrijkomende kavel van Reade kan alleen mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Een precieze datum voor de verhuizing van Reade is

namelijk nog niet vastgesteld. Het huidige gebruik als reumatologisch centrum kan zonder meer worden voortgezet tot de verhuizing een feit is. De ontwikkeling die beoogd is voor deze kavel, wordt in voorliggend bestemmingsplan niet bij recht mogelijk gemaakt, maar is via een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden toegestaan. De bevoegdheid het plan te wijzigen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. In de onderzoeken die ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan zijn uitgevoerd is rekening gehouden met het volgende programma. Kleinschalige werkruimten, zoals ateliers, bedrijfs- en kantoorruimten gekoppeld aan woonwerkwoningen waarvan het bruto vloeroppervlak ruim 1.400 m² bedraagt. De ontsluiting van de woningen is onafhankelijk van de ontsluiting van de werkruimten, zodat beide zelfstandig kunnen functioneren. In de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' is besloten om een supermarkt in het projectgebied toe te voegen, vanwege de groei van het aantal bewoners in het gebied en de grote afstand ten opzichte van de huidige supermarkten. Bovendien beoogt Mercatorpark een groot aantal woningen voor ouderen te realiseren, nabijheid van voorzieningen is daarbij een voorwaarde. Voorgesteld wordt een supermarkt van maximaal 1.000 m² bruto vloeroppervlak te situeren in de plint van het nieuwe bouwblok ter plaatse van het huidige Reade-gebouw.
In de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West' is besloten om een 24 uursopvang te realiseren. Aanvankelijk was een locatie binnen deelgebied 'Busgarage' beoogd. De ontwikkeling van de 'Busgarage' is echter (voorlopig) stilgelegd en zal pas na 2030 weer terugkomen op de tekentafel. Het zicht op het tijdig kunnen realiseren van de voorziening is daarmee te onzeker, terwijl de behoefte om kwetsbare mensen van adequate huisvesting te voorzien groot is. Voorgesteld wordt de voorziening van maximaal 1.500 m² bruto vloeroppervlak met circa 34 wooneenheden niet via voorliggend bestemmingsplan, maar via een aparte procedure (wijzigingsbevoegdheid) een plek te geven in het nieuwe bouwblok ter plaatse van het huidige Reade-gebouw.
Verder is in het westelijke deel van het plangebied de ontwikkeling van een buurtkamer van 120 m² beoogd. Dit is een voorziening waar de buurt bijeenkomsten, cursussen en dergelijke kan organiseren en waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

4.2.4 Openbare ruimte

Het Mercatorpark brengt door de toevoeging van woningen een grote functiemenging met zich mee. Het plangebied is een belangrijke sport- en speelplek voor de omliggende buurt en daarbuiten. Sporters en spelende kinderen brengen levendigheid in de straat. Naast de extra woningen moet daarom worden geïnvesteerd in intensiever gebruik en een hogere gebruikskwaliteit van de openbare ruimte. Enerzijds met behoud van de bestaande kwaliteiten, anderzijds heeft Mercatorpark veel, deels verborgen en nog onbenut groen en nemen parkeerplaatsen relatief veel ruimte in.
De ligweide van SportPlaza Mercator wordt teruggebracht van circa 11.500 m² naar 7.600 m². Door het openbaar maken van het terrein nemen sport- en spelmogelijkheden in de openbare ruimte toe van 4.800 m² naar bijna 6.600 m². Het terrein dient ook als speelplek voor de bovenbouw van het te realiseren integraal kindcentrum.
Mercatorpark wordt voor een deel autoluw en zo efficiënt mogelijk ontsloten door bijvoorbeeld de entrees van de (nieuwe) parkeergarages direct in aansluiting op de omliggende wegen te situeren. Het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers op straat wordt teruggebracht. Hiervan is een deel vergund aan bestaande vergunninghouders, een aantal is bestemd voor mindervaliden en er zullen enkele laad- en losplekken terugkomen in het ontwerp.
De nieuwe parkeergarages bevinden zich, op eigen terrein, onder de bouwvelden MO2 en -3 en via een wijzigingsbevoegdheid onder MW2. De garages bieden ruimte aan auto-, fiets- en scooter parkeerplekken. Voor gebouwde fietsvoorzieningen is eveneens ruimte in de plinten.

Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn technisch niet overal mogelijk, zoals in het geval van de nieuwbouw (MW1) boven bestaande bouw en bovendien ook niet wenselijk, zoals onder de nieuwe basisschool (MO4).
Ter plaatse van bouwveld MW3, waar nieuwbouwwoningen zijn beoogd, ligt in de huidige situatie een openbaar parkeerterrein en een wegdeel van de Admiraal Helfrichstraat. Vanwege de beoogde ontwikkeling van dit bouwveld is het noodzakelijk dat het wegdeel circa tien meter opschuift in oostelijke richting. Dit heeft als gevolg dat de parkeerterreinen in de openbare ruimte en die van fastfoodketen KFC komen te vervallen. De parkeerplaatsen die gehuurd worden door het fastfoodrestaurant komen deels terug in de openbare ruimte in de directe nabijheid van KFC. Het wegdeel van de Admiraal Helfrichstraat dat door de planontwikkeling opschuift, draagt bij aan een vlotte en veilige afwikkeling van het wegverkeer. De instandhouding ervan is nodig, aangezien aan het plangebied een substantieel aantal woningen wordt toegevoegd. Zonder dit wegdeel neemt het woonverkeer via de zuidelijke ontsluiting toe wat tot meer verkeersbewegingen door het plangebied leidt en een negatieve invloed heeft op de kwaliteit van de openbare ruimte. De ambitie is immers om het centrale deel van het plangebied groener en autoluwer in te richten en routes voor langzaam verkeer te optimaliseren.
De inrichting van de openbare ruimte rond bouwveld MW2 blijft gehandhaafd, zolang Reade op deze locatie gevestigd blijft, om de bereikbaarheid van het reumatologisch centrum te garanderen.
De watergang aan de zuidkant van het plangebied wordt verbreed waardoor het oppervlaktewater toeneemt met ruim 1.000 m^2. De watergang wordt voorzien van een of twee loopbruggen aan weerszijden van de bestaande verkeersbrug (nr.658) die toegang geeft tot de Admiraal Helfrichstraat.

4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Binnen de visie voor het projectgebied Jan Evertsenstraat-West wordt ingezet op de verschillen per deelgebied. Dit onderscheidend vermogen uit zich in bebouwingstypologie, openbare ruimte en programma. Het is het gevolg van de verschillende omgevingsfactoren per deelgebied en het huidige programma dat per deelgebied sterk verschilt. Het groenblauwe raamwerk (ver)bindt de deelgebieden en vormt een van de belangrijkste uitgangspunten.

4.3.1 Bouwvelden

Voor de gebiedsontwikkeling in plangebied Mercatorpark zijn zes bouwvelden aangewezen. Het behoud en herstel van de groene kamer, dit is de groene rand rondom het plangebied, staat voorop. Net als het behoud en herstel van de centraal gelegen bomenlaan. De nieuwe bouwvelden zijn ingepast binnen de bestaande groenstructuur. De bestaande bebouwing van SportPlaza Mercator, het voormalige L.T.S.-complex en het Triadegebouw blijven behouden.
Ter plaatse van de voormalige L.T.S. en het Triadegebouw zijn twee hoogbouwaccenten (respectievelijk MW1 en MW3) gesitueerd ten behoeve van woningbouw. De hoogbouw staat in lijn met de bestaande vrijstaande hoogbouw in het Rembrandtpark. Beide woongebouwen worden opgetild: bij de L.T.S. door boven de bestaande gymzalen te bouwen en bij het Triadegebouw komen de woningen boven een nieuw te realiseren plint met werkfuncties.
De kavel van Reade (MW2) voorziet, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, in nieuwbouw in uiteenlopende volumes, van grondgebonden woningen tot appartementen in middelhoogbouw.

Ten opzichte van het stedenbouwkundige plan wordt (via de wijzigingsbevoegdheid) niet voorzien in hoogbouw, maar zal de opzet bestaan uit evenwijdige stroken met een gemiddelde bouwhoogte van circa 35 meter.
De bouwvelden in het oostelijke deel van Mercatorpark bevinden zich te midden van het groen en is wat minder dichtbebouwd dan de westzijde van het plangebied. Drie velden zijn bedoeld voor nieuwbouwwoningen (MO1, -2 en -3) en een voor de nieuwe basisschool (MO4). De meest zuidelijk gelegen bouwvelden zijn zoveel mogelijk op de Jan Evertsenstraat georiënteerd.



De nieuwe bouwvelden ingepast in de bestaande groenstructuur

4.3.2 Bouwhoogten

De bouwhoogten van de nieuwbouw in het zuidoostelijk deel van het plangebied varieert van 16 tot 22 meter. In het midden van het plangebied lopen de bouwhoogten op naar ruim 30 meter en aan de noordwestkant tot circa 70 meter. De variatie in woningtypen loopt uitéén van grondgebonden woningen tot appartementen in hoogbouw.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Algemeen

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming van deze plannen en besluiten. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken.

5.1.2 Wet- en regelgeving

De regelgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage is verankerd in de Wet milieubeheer. In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor projecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden: belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk. Of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.
De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van: de aard van de voorgenomen activiteit; de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd; de maatschappelijke aandacht voor de activiteit; ende mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in de bijlage, onderdeel C en D-activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.
De voorgenomen activiteit, de realisatie van woningen en voorzieningen is niet opgenomen in onderdeel C, wel in onderdeel D onder de categorie D 11.2 stedelijk ontwikkelingsproject. Het Besluit milieueffectrapportage gaat uit van een m.e.r.-beoordelingsplicht bij een stedelijk ontwikkelingsproject met een planoppervlakte van 100 hectare of meer, van 2.000 woningen of meer of een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG–richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG).

5.1.3 Resultaten onderzoek

De ontwikkeling van Mercatorpark maakt onderdeel uit van het project Jan Evertsenstraat-West. Ten behoeve van de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden (zie paragraaf 1.1) binnen het projectgebied is in oktober 2019 een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Grondslag hiervoor is het Besluit m.e.r. bijlage D, categorie 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk

ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. Door middel van de m.e.r.-beoordeling is vastgesteld of er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Dat is niet het geval. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling voor de herontwikkeling van de Jan Evertsenstraat-West blijkt dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is. Het rapport is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.
De verwachte milieueffecten van de ontwikkeling van de Jan Evertsenstraat-West zijn zeer beperkt. Er is wel sprake van een effect op externe veiligheid. Het onderzoeksgebied is gelegen in een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico weg vormt in dit plangebied een aandachtspunt. Zowel in de huidige situatie als in de planvariant bevindt het groepsrisico zich ver boven de oriëntatiewaarde. Hierdoor is volledige verantwoording van het groepsrisico nodig. Echter, de risicoberekening is uitgevoerd op basis van de Regeling Basisnet, waarbij het transport van gevaarlijke stoffen nog plaatsvindt over de A10-West in plaats van over de Westrandweg. Hierdoor zal het groepsrisico in werkelijkheid lager uitpakken dan in de risicoberekening. Een MER zal op het aspect van externe veiligheid geen verschillen aantonen in het groepsrisico van de weg.
Door een beperkte verkeerstoename is er in alle scenario's een lichte geluidstoename van maximaal 1 dB. Dit is echter niet voor het menselijk oor waarneembaar. De verkeerstoename leidt in geen van de scenario's tot een normoverschrijding.
De ontwikkelingen aan de Jan Evertsenstraat-West zorgen met de inmiddels verouderde, rekenmethodiek niet voor een significante toename van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. In het hoofdstuk Natuur en landschap wordt dieper ingegaan op het onderzoek naar de effecten van de stikstofdepositie in verband met de aanpassing van de rekenmethode. Voor de overige onderzoeksthema's cultuurhistorie, archeologie, natuur, bodem, water en ruimtelijke kwaliteit zijn de effecten verwaarloosbaar.

5.1.4 Conclusie

Van de ontwikkeling van het Mercatorpark zijn geen negatieve milieueffecten te verwachten.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gevoelige bestemmingen op verontreinigde gronden worden gerealiseerd.
Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond. Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het plangebied.
Bij een geconstateerde verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan ook in kaart worden gebracht welke saneringsmaatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

5.2.2 Wet- en regelgeving

Wet bodembescherming

De bescherming van de bodem wordt wettelijk o.a. geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). De Wbb is een zogenaamde raamwet, wat betekent dat de kaders worden aangegeven maar dat de uitwerking daarvan geregeld is in verschillende besluiten en circulaires (o.a. Besluit bodemkwaliteit, Besluit Uniforme Saneringen en Circulaire bodemsanering 2009). De Wbb stelt in het bijzonder regels ter voorkoming van bodemverontreiniging en sanering van ontstane verontreiniging. De Wbb heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. In de Wbb maakt grondwater wel onderdeel uit van de bodem. De wet bestaat uit een tweetal regelingen:

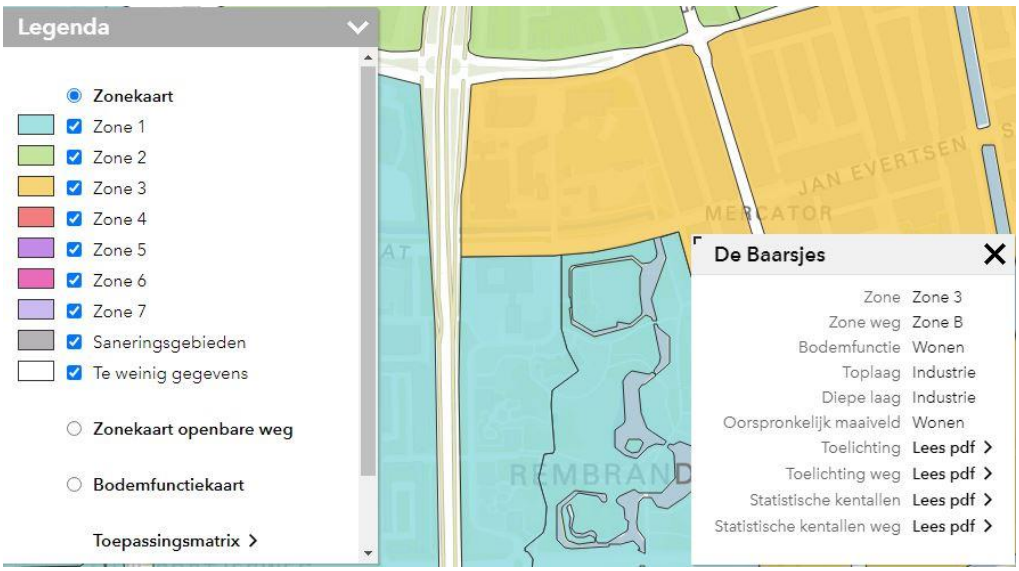
- Een regeling voor de bescherming van de bodem, met daarin opgenomen de zorgplicht.
- Een regeling voor de aanpak van overige bodemverontreiniging op land.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit dat op 1 januari 2008 in werking is getreden bevat de regels voor kwaliteitsborging van de bodemwerkzaamheden en voor omgaan met bouwstoffen, grond en baggerspecie. Voor het toepassen van bouwstoffen en grond en baggerspecie op/in landbodems, is het Besluit bodemkwaliteit een half jaar later op 1 juli 2008 in werking getreden. Het besluit streeft naar een balans tussen een gezonde bodemkwaliteit voor mens en milieu én ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Het Besluit bodemkwaliteit geeft gemeenten de vrijheid eigen normen op te stellen voor toepassen van grond binnen de eigen gemeente, het zogenaamde gebiedspecifieke beleid.

Nota Bodembeheer en bodemkwaliteitskaart

De gemeenteraad heeft op 4 april 2012 de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam vastgesteld. Deze eigen normen (de lokale maximale waarden) waarborgen het *stand-still* principe binnen Amsterdam, het uitgangspunt waarbij de kwaliteit van de bodem binnen de gemeentegrenzen niet verslechtert.



Bodemkwaliteit Mercatorpark. Bron: maps.amsterdam.nl

Bij de keuze van de lokale normen is rekening gehouden met het daadwerkelijke gebruik van de

bodem, de gemiddelde gehalten in een gebied en de mogelijke blootstelling aan verontreiniging. De gekozen lokale waarde is per stof afhankelijk van de bodemfunctie. Hoe gevoeliger de functie, hoe strenger de norm. Wat schoon is moet schoon blijven. In het gebiedspecifieke kader kan een op de functiegerichte norm beschermen waar dat nodig is, maar ook verruimen waar dat verantwoord is. Omdat er ruimte blijft om bij stedelijke vernieuwing gemotiveerd de afweging te maken tussen gezondheidsrisico's en maatschappelijke belangen is lokaal maatwerk mogelijk. Amsterdam maakt op deze manier optimaal gebruik van de beleidsvrijheid vanuit de wettelijke kaders.
Uit het oogpunt van efficiency en eenduidigheid in onderhoud en beheer is één bodemkwaliteitskaart opgesteld voor heel Amsterdam (bestaande uit meerdere deelkaarten). De kaart vormt de technisch inhoudelijke onderbouwing voor het nieuwe Amsterdamse bodembeleid. Conform de Bodemkwaliteitskaart behoort de grond in het plangebied Mercatorpark tot 'Zone 3'. De boven- en ondergrond (0-2,0 m-mv) valt in kwaliteitsklasse Industrie.

Bodemkaart 'dempingen en ophogingen in Amsterdam'
Het oostelijke deel van Mercatorpark is opgehoogd tussen 1930 en 1945 en het westelijke deel tussen 1945 en 1959. Ophogingen werden in deze periode over het algemeen gedaan met verontreinigd materiaal. Ophogingen tussen 1945 en 1959 gelden als asbestverdacht, met name indien sprake is van bodemvreemde bijmenging zoals puin. Ophogingen in de periode 1930-1945 gelden niet als asbestverdacht.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie hebben dempingen plaatsgevonden, die van voor of tijdens de ophoging dateren. Deze dempingen (3 in Mercatorpark en 1 vlak langs het plangebied) lopen van noordwest naar zuidoost. Ook is een (ongespecificeerde) ophoging gedaan ter plaatse van het zwembad. De huidige verhardingen zijn aangelegd in de periode tussen 1945 en 1980 en bevatten daarom mogelijk asbest. Asfalt dat voor 1999 is aangelegd, is mogelijk teerhoudend.

Bodembedreigende activiteiten
Op en nabij de locatie hebben bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. In onderstaande tabel zijn de activiteiten weergegeven. Op basis van de bodemkwaliteitskaart, de historische gegevens en de voorgaande onderzoeken in en nabij het plangebied worden in de boven- en ondergrond licht tot matig verhoogde gehalten cadmium, koper, kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie verwacht en lichte verontreinigingen met barium en naftaleen in het grondwater.

Straat	Nummer	Activiteit
Admiraal Helfrichstraat	1	Laboratorium
		Brandstoftank (ondergronds)
	7	Vrachtwagenreparatiebedrijf
		Autowasserij
		Chemische afvalstoffenopslag/kca-depot
Dr Jan van Breemenstraat	1 tot 3	HBO-tank (ondergronds)
	2	Ziekenhuis
		Laboratorium
		HBO-tank (ondergronds)
Jan van Galenstraat	325	HBO-tank (ingemetseld)
		Stookolietank (ingemetseld)

Bodembedreigende activiteiten

De locatie is op basis van de ophoogperiode verdacht op het voorkomen van asbest. Het asfalt is

verdacht op het voorkomen van PAK (teerhoudend). De funderingen zijn verdacht op het voorkomen van verontreinigingen met sulfaat, PAK, minerale olie en asbest. De locatie is verdacht op het voorkomen van PFAS als gevolg van depositie.

Conventionele Explosieven bodembelastingkaart
Voor werkzaamheden in het plangebied is inzicht vereist in de eventuele aanwezigheid van explosieven. Op de CE-bodembelastingkaart (vastgesteld in 2016 en gepubliceerd op City Data in 2017) zijn geen aanwijzingen gevonden voor de mogelijke aanwezigheid van explosieven. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek op het gebied van explosieven.

5.2.3 Resultaten onderzoek

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de ARVO 2020 en de NEN 5707 voor asbest in bodem. De rapportage is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd. De boringen zijn in verband met de herinrichtingswerkzaamheden tot grotere diepte doorgeboord en voldoen daarmee ook aan de criteria van de strategie 'vooroorlogs'. Het asfaltonderzoek is uitgevoerd conform de CROW 210. Het funderingsonderzoek is uitgevoerd conform de ARVO, strategie 'fundering kleinschalig'. Het funderingsmateriaal is eveneens indicatief onderzocht op asbest (afgeleid van de NEN 5897).
Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bodem en in de aangetroffen funderingslagen geen asbest is aangetoond. De algemene kwaliteit van de grond (Wet bodembescherming) is conform de verwachting: de aangetroffen verontreinigingen maken deel uit van de in de gehele stedelijke ophooglaag heterogeen voorkomende verontreinigingen en geven dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.
Conform het landelijk tijdelijk handelingskader voor PFAS en het beleid van de gemeente Amsterdam voor PFAS is de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van deellocatie A (verbreding watergang), de bovengrond (0,0-0,7 m-mv) met bijmenging ter plaatse van deellocatie B (fietspad en overige wegen) en de kleiige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van deellocatie E (voormalige stadsdeelwerf) verontreinigd met PFAS. De overige grond is niet verontreinigd met PFAS.
Conform het Besluit bodemkwaliteit heeft de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van deellocatie A de kwaliteitsklasse 'Industrie' en bijgevolg beperkte toepassingsmogelijkheden, de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) heeft kwaliteitsklasse Wonen (beperkte toepassingsmogelijkheden) en Achtergrondwaarde (vrij toepasbaar). Conform het Besluit bodemkwaliteit heeft de ondergrond (0,7-0,9 m-mv) ter plaatse van boring B30a de kwaliteitsklasse 'Niet toepasbaar'. De zandige boven- en ondergrond (0,34-1,0 m-mv) heeft kwaliteitsklasse 'Industrie' en beperkte toepassingsmogelijkheden. De overige boven- en ondergrond (0,0-4,0 m-mv) ter plaatse van deellocatie B heeft kwaliteitsklassen 'Wonen' (beperkte toepassingsmogelijkheden) en 'Achtergrondwaarde' (vrij toepasbaar). Conform het Besluit bodemkwaliteit heeft de bovengrond (0,08-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen E01 en E03 en de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) ter plaatse van boring E05 kwaliteitsklasse 'Niet toepasbaar'. De overige boven- en ondergrond (0,0-0,8 m-mv) valt in kwaliteitsklasse 'Industrie' en daardoor beperkte toepassingsmogelijkheden. Een deel van de boven- en ondergrond (0,0-1,0 m-mv) valt in kwaliteitsklassen 'Wonen' (beperkte toepassingsmogelijkheden) en 'Achtergrondwaarde' (vrij toepasbaar).
Er is geen vervolgonderzoek nodig. Bij graafwerkzaamheden ter plaatse van het fietspad aan de oostkant van Mercatorpark (locatie B30 in het onderzoek) is een BUS-melding nodig voor de

verontreiniging (met PAK en zink) en voor de voormalige stadsdeelwerf (locatie E1 en E3 in het onderzoek) vanwege de verontreiniging met PAK.

5.2.4 Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Ten aanzien van de ontwikkelingen in het plan moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen en dat ter plaatse van woningen en andere milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Dit toetsingskader heeft geen wettelijke status, maar kan als eerste beoordelingsmaat voor de aanvaardbaarheid worden gebruikt. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden.
De VNG-publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk (in m)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Richtafstanden. Bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', 2009.

Als niet aan de richtafstanden kan worden voldaan is onderzoek nodig om aan te kunnen tonen

dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat enerzijds en dat een bedrijf de mogelijkheid heeft om bedrijfsactiviteiten uit te blijven oefenen.

5.3.2 Wet- en regelgeving

Activiteitenbesluit Wet milieubeheer
Het Activiteitenbesluit is een besluit waarin algemene regels staan opgenomen voor bedrijven en voorzieningen die vallen onder de Wet milieubeheer. In het besluit staan regels per soort milieubelastende activiteit en per soort milieubelasting omschreven. Met een milieubelastende activiteit wordt bijvoorbeeld metaalbewerking bedoeld en met een milieubelasting kan geluid als voorbeeld worden gezien. Het besluit kent verschillende type regels voor de drie verschillende typen inrichtingen die er bestaan, te weten inrichting type A, B en C.
Inrichtingen type A zijn inrichtingen die minder milieubelastende activiteiten uitvoeren, zoals veel kantoor- en schoolgebouwen. Ze hoeven bij de oprichting of een wijziging geen melding te doen aan het bevoegd gezag. Ook hebben ze geen omgevingsvergunning milieu nodig. Ze vallen volledig onder het Activiteitenbesluit. Los van het Activiteitenbesluit kunnen ook andere milieuregels gelden.
Inrichtingen type B zijn inrichtingen die bij de oprichting of een wijziging een melding moeten doen aan het bevoegd gezag. Ze hebben geen omgevingsvergunning milieu nodig. Soms hebben ze een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) nodig. Ze vallen volledig onder het Activiteitenbesluit. Los van het Activiteitenbesluit kunnen ook andere milieuregels gelden. Voorbeelden van type B-inrichtingen zijn garagebedrijven, metaal bewerkende bedrijven en jachthavens.
Inrichtingen type C zijn inrichtingen die een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Ze moeten een melding Activiteitenbesluit doen voor activiteiten waarop hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit van toepassing is. Voor die activiteiten hoeven dan geen voorschriften in de vergunning te staan. Soms hebben inrichtingen type C ook een omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) nodig.

Eén van de belangrijkste algemene regels in het Activiteitenbesluit Milieubeheer is het voldoen aan de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat elke inrichting verantwoordelijkheid draagt om de milieueffecten van de eigen activiteiten tot een minimum te beperken.
Behalve regels over de wijze waarop milieurelevante activiteiten moeten worden uitgevoerd, zoals eisen aan technische voorzieningen, geeft het Activiteitenbesluit ook regels over de milieubelasting van woningen en andere gevoelige objecten in de omgeving van de milieubelastende activiteit. Dit geldt vooral voor de aspecten geluid, geur en externe veiligheid. Het Activiteitenbesluit geeft aan dat bij geluidsgevoelige gebouwen, zoals een woning, voldaan moet worden aan bepaalde geluidsnormen op de gevel van die woning (grenswaarden) in geval van bijvoorbeeld geluid van horeca-inrichtingen én in die woning voldaan moet worden aan bepaalde geluidsnormen vanwege dat geluid (binnenwaarden). Er gelden normen voor de dag, avond en nacht.

Bij de beoordeling van de geluidniveaus aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit blijven de volgende activiteiten buiten beschouwing:

- Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.
- Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.

Bij de beoordeling van de piekgeluiden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit blijven verder buiten beschouwing:

- Het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar uitsluitend of in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden.
- Het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

Voor milieuaspecten die niet in het Activiteitenbesluit worden geregeld, geldt dat ze bij de belangenafweging ten behoeve van het bestemmingsplan worden meegewogen en zo nodig in het bestemmingsplan worden geregeld.

5.3.3 Resultaten onderzoek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de inpasbaarheid van de beoogde nieuwbouwwoningen beschouwd in relatie tot de bestaande functies:

- SportPlaza Mercator
- Restaurant en Café De School (tot 1 januari 2024) in de voormalige L.T.S
- Reumatologisch Centrum Reade
- Gemeentelijk kantoorgebouw Triade

en de nieuw te ontwikkelingen functies:

- Integraal kindcentrum (alles-in-één basisschool) op bouwveld MO4
- Horeca van categorie 3 en 4 in de plint op bouwveld MO3

In het plangebied Mercatorpark is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een gebied dat direct langs de hoofdinfrastructuur ligt, behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor het plangebied is het omgevingstype 'gemengd gebied' toegepast dat uitgaat van onderstaande richtafstanden.

Inrichting	**Richtafstand in meters**	**Afstand woning tot de grens van de inrichting**
Te realiseren integraal kindcentrum MO4	10	5
Te realiseren horeca plint MO3	0	0
SportPlaza Mercator	100	10
Restaurant en Café De School* in de vml. L.T.S	10	0
Reumatologisch Centrum Reade	0	15
Gemeentelijk kantoorgebouw Triade	0	10

*De School is begin 2024 vertrokken uit het pand

Het maatgevende milieuaspect is geluid, immers van geur, stof en/of gevaar is bij de genoemde inrichtingen geen sprake.
De richtafstand wordt niet overschreden in het geval van de bestaande inrichtingen Reumatologisch Centrum Reade en het gemeentelijk kantoorgebouw Triade, waarmee een geluidonderzoek en verdere toetsing achterwege kan blijven. Het geluid veroorzaakt door de activiteiten van deze inrichtingen zijn akoestisch niet-relevant, wat wil zeggen dat de bijdrage van een specifieke activiteit (geluidbron) zodanig klein is, dat deze wegvalt tegen de bijdrage van de overige activiteiten (geluidbronnen) en derhalve niet betrokken hoeft te worden in het

geluidonderzoek.
De beoogde nieuwbouw voldoet in het geval van SportPlaza Mercator en Restaurant en Café De School in de voormalige L.T.S. niet aan de richtafstand. Ook de afstand tussen de beoogde woningen gelegen binnen bouwveld MO3 en het nieuw te realiseren integraal kindcentrum en de horeca voldoet niet aan de richtafstand. Een onderzoek naar het geluid veroorzaakt door de activiteiten van de genoemde inrichtingen is zodoende noodzakelijk.
Voor deze inrichtingen is de geluidsbelasting op de gevels van de beoogde nieuwbouwwoningen onderzocht. Daarbij zijn ook de geluidsbronnen die niet onder de werking van het Activiteitenbesluit vallen, betrokken. De rapportage is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

Te realiseren integraal kindcentrum MO4
Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat door het stemgeluid van buiten spelende kinderen de richtwaarde ter plaatse van de gevel van bouwveld MO3 wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de activiteiten van het integraal kindcentrum is ook berekend op de gevels van de bestaande woningen aan de Orteliuskade. Door de grotere afstand tussen de bestaande woningen en het schoolplein is er sprake van een geringe overschrijding van de richtwaarde op enkele woningen. Om de nieuwe woningen op bouwveld MO3 mogelijk te maken, zullen maatregelen noodzakelijk zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. De gemiddelde geluidbelasting kan worden beperkt door het beoogde speelgebied tussen bouwblok MO3 en bouwblok MO4 te verkleinen dan wel volledig te schrappen waardoor de kinderen uitsluitend gebruik maken van het speelplein behorende bij de school. Een andere maatregel is het beperken van de buitenspeeltijd van de kinderen. Beide maatregelen zijn echter niet voldoende doeltreffend. Het realiseren van het integraal kindcentrum op een andere locatie binnen het plangebied is niet mogelijk vanwege de luchtkwaliteitseisen die gesteld worden aan de ligging van de school ten opzichte van de A10 en de stedelijke wegen. Het plaatsen van geluidschermen rond de school is onwenselijk en sociaal onveilig.
De maatregelen die aan bouwveld MO3 kunnen worden genomen, betreffen het toepassen van gevelisolatie en bij de indeling van de woningen rekening te houden met de positie van geluidgevoelige ruimten.

Te realiseren horeca plint MO3
Uit de onderzoeksresultaten volgt dat door het stemgeluid van de bezoekers op het terras de richtwaarde ter plaatse van de gevel van bouwveld MO3 wordt overschreden. De geluidbelasting vanwege de activiteiten van de horeca is ook berekend op de gevels van de bestaande woningen aan de Orteliuskade. Door de grotere afstand tussen de bestaande woningen en de nieuw te realiseren horeca volgt dat de richtwaarde niet wordt overschreden. Overigens is op grond van het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013' reeds horeca van categorie 3 en 4 toegestaan aan de oostzijde van het plangebied, zodat er planologisch-juridisch geen nadeliger situatie ontstaat voor de bestaande woningen aan de Orteliuskade..
Om de nieuwe woningen op bouwveld MO3 mogelijk te maken, zullen maatregelen noodzakelijk zijn om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. De maatregelen die aan bouwveld MO3 kunnen worden genomen, betreffen het toepassen van gevelisolatie en bij de indeling van de woningen rekening te houden met de positie van geluidgevoelige ruimten.

SportPlaza Mercator
Uitgangspunt voor de berekeningen is een worst-case benadering, wat wil zeggen dat de feestzalen maatgevend zijn voor het geluid in de avondperiode. Hoewel deze feestzalen niet als

zodanig in gebruik zijn, maakt het bestemmingsplan deze functie (horeca van categorie 2) wel mogelijk conform het bestemmingsplan 'Mercatorpark 2013'. Verder is in het onderzoek rekening gehouden met een bedrijfssituatie waarin de ligweide gesloten is én een situatie waarin deze geopend is. Maatgevend voor het geluid in de dagperiode is het stemgeluid van bezoekers van de ligweide en het buitenbad.
Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat de richtwaarde ter plaatse van bouwveld MW3, MO1 en MO4 wordt overschreden in de avond- en nachtperiode. De overschrijding wordt geheel veroorzaakt door de uitstraling van de gevel en het dak van de beide feestzalen. In de situatie dat de ligweide is geopend, wordt de overschrijding van de richtwaarde in de dagperiode geheel veroorzaakt door het stemgeluid van spelende kinderen op de ligweide en in het buitenbad.
Om te bepalen welke geluidruimte de inrichting in de bestaande situatie heeft, is het geluid afkomstig van de activiteiten van SportPlaza Mercator ook onderzocht op de gevels van de bestaande woningen aan de Orteliuskade. Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat de richtwaarde ter plaatse van enkele woningen aan de Orteliuskade wordt overschreden in de avond- en nachtperiode. De overschrijding wordt geheel veroorzaakt door de uitstraling van de gevel en het dak van de beide feestzalen. In de situatie dat de ligweide is geopend, wordt de overschrijding van de richtwaarde in de dagperiode geheel veroorzaakt door het stemgeluid van spelende kinderen op de ligweide en in het buitenbad. Echter de overschrijding is minder groot dan bij de nieuw te realiseren woningen.
Geconcludeerd kan worden dat SportPlaza Mercator door de komst van de nieuwe woningen in haar bedrijfsvoering wordt beperkt als er geen maatregelen worden getroffen. Enerzijds is het mogelijk geluidwerende voorzieningen aan het dak en de achtergevel van de feestzalen aan te brengen. Anderzijds zullen maatregelen aan de gevels van de nieuwbouwwoningen aan de orde zijn om het stemgeluid afkomstig van de ligweide en het buitenbad te reduceren. Aangezien het zwembad een bestaande inrichting is en een belangrijke maatschappelijke functie vervult, is aanpassing van de openingstijden van de ligweide niet gewenst. De overschrijding in de avonduren is vanwege de openingstijden van de ligweide beperkt tot 20:00 uur op de dinsdag in de periode dat de ligweide geopend is. Aangezien dit voor een deel van het jaar is, in de zomermaanden, en slechts één avond per week is de overschrijding aanvaardbaar. Op bouwveld MO4 is ook sprake van een overschrijding, echter in de avonduren vindt hier geen basisonderwijs plaats.

Restaurant en Café De School in de vml. L.T.S.
De School is in januari 2024 uit de voormalige L.T.S. vertrokken. De activiteiten die plaatsvonden zijn in voorliggend bestemmingsplan toegestaan en in het akoestisch onderzoek betrokken.
Uit de onderzoeksresultaten volgt dat door het stemgeluid van de bezoekers op het terras de richtwaarde ter plaatse van de gevel van bouwveld MW1 in de dagperiode wordt overschreden. In de avond- en nachtperiode wordt niet voldaan aan de richtwaarde op de gevels van bouwveld MW1, MW3, MO1 en MO2. De overschrijding wordt geheel veroorzaakt door de uitstraling van de gevel en het dak van de club en het poppodium.
Om te bepalen welke geluidruimte de inrichting in de bestaande situatie heeft, is het geluid veroorzaakt door de activiteiten ook bepaald op de gevels van Reade. Dit is een gezondheidszorgfunctie welke - net als woningen - ook geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder is. Ook in de huidige situatie laten de onderzoeksresultaten zien dat niet kan worden voldaan aan de richtwaarde. Geconcludeerd kan worden dat er maatregelen getroffen moeten worden aan het gebouw om dergelijke activiteiten in de toekomst mogelijk te maken. Enerzijds is het mogelijk geluidwerende voorzieningen aan het dak van de club en het poppodium aan te brengen. Aangezien de voormalige L.T.S. in bezit is van de gemeente Amsterdam kan de gemeente de maatregelen zelf nemen. Anderzijds zullen maatregelen aan de gevels van de

nieuwbouwwoningen aan de orde zijn om het stemgeluid en de piekgeluiden afkomstig van het terras te reduceren.

5.3.4 Conclusie

Realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is zonder geluidwerende maatregelen niet mogelijk. De geluidwering van de gevel dient ten minste gelijk te zijn aan het gemiddelde geluidniveau dat optreedt op de gevel van een woning of de alles-in-één school minus een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde dan wel het piekgeluidniveau dat optreedt op een woning of het integraal kindcentrum minus een binnenniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde.
In de bestemmingsplanregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat bij de beoordeling van de geluidwering van de gevel aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit de mogelijk noodzakelijke te treffen geluidwerende maatregelen *ten minste* gebaseerd moeten worden op de berekende gemiddelde geluidniveaus en piekgeluiden veroorzaakt door de activiteiten van de binnen het plangebied gelegen inrichtingen. In het volgende hoofdstuk, waarin de geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer aan bod komt, wordt duidelijk dat de te treffen geluidwerende maatregelen *ook* gebaseerd moeten worden op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer.
Door toepassing van voldoende geluidwering van de gevels en het treffen van maatregelen zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen en de buitenruimten in een binnenstedelijke situatie.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

5.4.2 Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder
In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn geluidsnormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. De geluidsnormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of industrieterrein. In de Wgh is aangegeven dat een geluidonderzoek moet worden verricht bij het voorbereiden van de vaststelling en/of herziening van een bestemmingsplan voor zover die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone als bedoeld in de Wgh. Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een industrieterrein of (spoor)weg te realiseren, is een onderzoek noodzakelijk naar de geluidsbelasting van een industrieterrein of spoor(weg) op geluidsgevoelige bebouwing.
Het plangebied Mercatorpark is gelegen direct nabij verkeerswegen en binnen de zone voor spoorwegverkeer. Er zijn geen nabijgelegen zones van industrieterreinen die van invloed kunnen

zijn.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich van rechtswege langs alle wegen geluidzones waarbinnen de geluidbelasting vanwege de weg aan het gestelde in de Wgh dient te worden getoetst. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.
De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en is maximaal 600 meter. In artikel 76 van de Wet geluidhinder is geregeld dat bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan de wettelijke voorkeursgrenswaarden (hoogste toelaatbare geluidsbelasting) in acht moeten worden genomen. Indien de hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, kan op grond van de Wgh een hogere waarde (ontheffing op de geluidsbelasting) worden verleend door het bevoegd gezag. Voorwaarde is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen.
Het toepassen van maatregelen dient in volgorde van prioriteit gericht te zijn op bronmaatregelen (geluiddempers, aanpassing wielen/spoor, aanpassing wegverharding en/of aangepaste rijsnelheden) en overdrachtsmaatregelen (geluidsschermen/geluidswallen).
Wanneer sprake is van meerdere relevante geluidsbronnen, kan slechts een besluit hogere waarden worden vastgesteld voor zover de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Verder dient, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde worden gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen.

Amsterdams geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder
Op 12 juli 2016 is het Amsterdams geluidbeleid 2016 door de gemeenteraad vastgesteld (laatst gewijzigd op 5 maart 2019). Het doel van het geluidbeleid is het borgen van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het bouwen van woningen (inclusief plaatsen voor woonwagens/woonschepen) en andere geluidgevoelige functies op geluid belaste locaties.
Uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is dat iedere woning een stille zijde heeft. Dit uitgangspunt geldt alleen voor een woonfunctie, niet voor andere functies. Een stille of geluidluwe zijde (de termen zijn synoniem) is een (deel van een) gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager. De voorkeursgrenswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming. Wanneer de stille zijde beschikt over een buitenruimte heeft ook deze buitenruimte bij voorkeur een aanvaardbaar geluidniveau. Aan de stille zijde worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd zodat met open raam of deur geslapen kan worden.
In het beleid is aangegeven dat voor bepaalde gevallen gemotiveerd kan worden afgeweken van de eis van een stille zijde. Dit is als er overwegende bezwaren zijn van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (criteria opgenomen in artikel 110g Wgh). Daarnaast kan in geval van transformatie van bestaande bebouwing of de realisatie van woningen voor een specifieke doelgroep (zoals jongeren) gemotiveerd worden afgeweken van de stille zijde eis. Een woning die moet worden uitgevoerd met een dove gevel (kort gezegd, een gevel zonder te openen ramen en deuren) dient te allen tijde te zijn voorzien van een stille zijde (behoudens uitzonderlijke gevallen, in een tijdelijke situaties of bij woningen voor een bijzondere groep).
De focus van het Amsterdams geluidbeleid ligt bij de bescherming van de bewoners tegen geluid en dus bij de delen van de gevel waar bewoners buiten verblijven of het geluid de woningen binnen kan komen. Voorgaande betekent dat sprake is van een stille zijde in de situatie dat op te openen delen (ramen of deuren) van een van de woninggevels aan de voorkeurgrenswaarde wordt

voldaan. Eventuele maatregelen zullen dus minimaal die geveldelen afdoende dienen af te schermen. Wanneer de geluidbelasting op te openen delen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde kunnen op en/of aan de gevel maatregelen worden getroffen waardoor alsnog een stille zijde gerealiseerd wordt.

5.4.3 Resultaten onderzoek

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling is een geluidonderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de autosnelweg Ringweg A10, de stedelijke wegen Jan van Galenstraat en Jan Evertsenstraat (vanwege het tramverkeer) en van de spoorweg tussen Sloterdijk en Badhoevedorp (geluidzone 600 meter op basis van referentiepunt 37756). In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) wordt de geluidbelasting ten gevolge van deze geluidbronnen onderzocht. Naast bovenstaande geluidbronnen is het plangebied gelegen in de nabijheid van de 30 km wegen Jan Evertsenstraat (m.u.v. het tramverkeer), Orteliuskade, Admiraal Helfrichstraat, Mercatorplein en Hoofdweg. Op 30 km wegen is de Wet geluidhinder niet van toepassing, de wegen zijn echter wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.
In het Investeringsbesluit dat voor het plangebied op 20 april 2022 door de gemeenteraad is genomen is financieel rekening gehouden met een geluidscherm van vijf meter hoog en circa 310 meter lang ter plaatse van het talud van de A10. Met Rijkswaterstaat heeft afstemming plaatsgevonden over de inpasbaarheid van het geluidscherm en de veiligheidseisen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van een geluidscherm niet in de weg. Er zijn voor het geluidonderzoek, waarvan de rapportage als bijlage aan deze plantoelichting is gevoegd, drie varianten doorgerekend. Een variant zonder het effect van een geluidscherm; een variant met geluidscherm van vijf meter hoog en circa 310 meter lang en een variant met geluidscherm van vijf meter hoog en een verlenging tot circa 440 meter lang.
Daarnaast is gekeken wat het effect is als enkel de bebouwing in het oostelijk deel (MO1 t/m MO4) van het plangebied is gerealiseerd en wat het effect op de oostelijke bebouwing is als het westelijk deel (MW1 en MW3) is gebouwd. Tot slot is voor bouwveld MW3 een aanvullend onderzoek gedaan in verband met het vergroten van het bestemmingsvlak aan de noordzijde van het bouwveld. Deze rapportage is eveneens als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

Weg- en spoorwegverkeerslawaai
De geluidbelastingen zijn berekend conform de Standaard Rekenmethode II uit bijlage III en bijlage IV van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012'. De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder:

- Auto(snel)wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 53 dB;
- Stedelijke wegen: voorkeursgrenswaarde 48 dB, maximale ontheffingswaarde 63 dB;
- Spoorwegen: voorkeursgrenswaarde 55 dB, maximale ontheffingswaarde 68 dB.

Voor een woning binnen de bebouwde kom in de zone langs een auto(snel)weg én in de zone langs een andere weg gelden dus twee verschillende beschermingsniveaus, afhankelijk van de weg die getoetst wordt. De gevelbelasting is berekend op een hoogte van 2,0 meter (begane grond), een hoogte van 5,5 meter (eerste verdieping) en daarna per verdieping 3,0 meter hoger (dus 8,5 meter, 11,5 meter, 14,5 meter en zo verder).

Resultaten wegverkeerlawaai: oostelijke bebouwing (MO1 t/m 4)
Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de A10 ten hoogste **58 d**B inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Hiermee wordt niet alleen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar ook de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB.

Daar waar de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden, is het realiseren van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet zonder meer mogelijk. Er dient onderzocht te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn dan wel dat de betreffende delen van gevels als zogenaamde dove gevel uitgevoerd moeten worden.
Vanwege het verkeer op de Jan van Galenstraat bedraagt de geluidbelasting ten hoogste **51 dB** inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet.
Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient onderzocht te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn.

Resultaten wegverkeerlawaai: oostelijke (MO1 t/m 4) én westelijke bebouwing (MW1 en MW3)
Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de A10 ten hoogste **69** dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Hiermee wordt niet alleen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, maar ook de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB.
Daar waar de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden, is het realiseren van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet zonder meer mogelijk. Er dient onderzocht te worden of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn dan wel dat de betreffende delen van gevels als zogenaamde dove gevel uitgevoerd moeten worden.
Vanwege het verkeer op de Jan van Galenstraat bedraagt de geluidbelasting ten hoogste **59** dB en vanwege het tramverkeer op de Jan Evertsenstraat ten hoogste **57 dB** inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden, de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet.

Resultaten wegverkeerlawaai 30 km wegen
Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Admiraal Helfrichstraat ten hoogste **54 dB** inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Hiermee is de geluidbelasting hoger dan 48 dB, zijnde de voorkeursgrenswaarde voor wegen met een zone in de zin van de Wet geluidhinder, maar lager dan 63 dB, zijnde de maximaal te ontheffen waarde voor wegen met een zone in de zin van de Wet geluidhinder.

Resultaten spoorwegverkeerlawaai: oostelijke bebouwing (MO1 t/m 4)
Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op het spoor tussen Amsterdam Sloterdijk en Badhoevedorp ten hoogste **46** dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens overschreden.

Resultaten spoorwegverkeerlawaai: oostelijke (MO1 t/m 4) én westelijke bebouwing (MW1 en MW3)
Uit de resultaten volgt dat de geluidbelasting vanwege het verkeer op het spoor tussen Amsterdam Sloterdijk en Badhoevedorp ten hoogste **54** dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens overschreden.
De geluidbelasting vanwege het verkeer op het spoor tussen Amsterdam Sloterdijk en Badhoevedorp vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

In onderstaande tabel is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer met de hoogste waarden per bouwblok weergegeven. De waarden voor de bouwblokken MO1 t/m MO4 betreffen de situatie waarin MW1 en MW3 (nog) niet zijn gerealiseerd. De onderzochte (spoor)wegen waarbij geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevels zijn in onderstaande tabel niet benoemd. Daarvoor wordt verwezen naar het geluidonderzoek.

Bron	MO1	MO2	MO3	MO4	MW1	MW3
A10	58	58	50	48	69	59
Jan van Galenstraat	51	45	45	48	55	59
Jan Evertsenstraat tramverkeer	47	56	57	50	48	48
Adm. Helfrichstraat – 30 km weg	**50**	**54**	38	37	39	**53**

Rood = overschrijding maximale grenswaarden

Groen = overschrijding van de voorkeursgrenswaarden, maar niet de maximale grenswaarden

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen zijn maatregelen welke aan de bron getroffen worden. Hierbij valt te denken aan het verminderen van de hoeveelheid verkeer, het verlagen van de rijsnelheid, het vergroten van de afstand tussen bebouwing en de (spoor)weg of het toepassen van geluid reducerend asfalt.

A10

Gelet op de functie van de weg (hoofdwegennet) en het gegeven dat de A10 niet bij de gemeente maar bij Rijkswaterstaat in beheer is, is het verminderen van de hoeveelheid verkeer en het verlagen van de rijsnelheid op de A10 niet nader onderzocht. Het vergroten van de afstand tussen de nieuw te realiseren bebouwing en de A10 leidt er niet toe dat dat de voorkeursgrenswaarde (en de maximaal te ontheffen waarde) niet worden overschreden, omdat de mogelijkheden binnen het plangebied beperkt zijn vanwege de geringe oppervlakte. Voor het wegdek van de A10 ter hoogte van het plangebied is al een geluid reducerend asfalt (2ZOAB) toegepast. Het effect van het toepassen van een ander (meer) geluid reducerend asfalt zal te verwaarlozen zijn. De maximaal te ontheffen waarde zal nog steeds overschreden worden.

Jan van Galenstraat

Door op de Jan van Galenstraat een geluid reducerend asfalt aan te brengen, kan de geluidbelasting vanwege het verkeer op deze wegen worden verminderd en een geluidreductie van circa 0,4 dB behaald worden. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde echter nog steeds overschreden. Omdat geluid reducerend asfalt over een grotere lengte aangebracht moet worden, en het toepassen van stil asfalt op en nabij kruisingen niet wenselijk is door het wringen ten gevolge van het optrekken en afremmen van het (met name zware) verkeer, is het toepassen van geluid reducerend asfalt hier financieel ondoelmatig.
Om de Jan van Galenstraat als 30 km/uur weg in te kunnen richten, zullen snelheidsbeperkende voorzieningen (drempels, wegversmallingen en dergelijke) toegepast moeten worden. Deze belemmeren de doorstroming van het verkeer, wat niet wenselijk is op de Jan van Galenstraat.

Admiraal Helfrichstraat (30 km weg)

In de eindfase, na verhuizing van Reade, wordt het deel van de weg ten oosten van de huidige Reade kavel ingericht voor uitsluitend langzaam verkeer. Doorgaand autoverkeer is dan niet meer mogelijk waardoor de geluidbelasting op de bouwvelden MO1 en MO2 ten gevolge van het wegverkeer op de Admiraal Helfrichstraat afneemt. Een officieel verkeersbesluit is echter nog niet genomen.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn maatregelen die voorkomen dat het geluid de ontvanger bereikt. Onder andere geluidschermen en grondwallen zijn overdrachtsmaatregelen.

A10

Langs de A10 zijn al geluidschermen aanwezig, welke ter hoogte van het plangebied echter zijn onderbroken. Om te kunnen beoordelen wat het effect is van het toepassen van een geluidscherm ter hoogte van het plangebied op de geluidbelasting vanwege het verkeer op de A10 zijn aanvullende berekeningen uitgevoerd. Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van een geluidscherm met een hoogte van 5,0 meter aan de oostzijde van de A10 van het viaduct van de A10 over de Jan van Galenstraat tot aan het viaduct van de Jan Evertsenstraat over de A10 (lengte circa 310 meter). Ook is uitgegaan van het in zuidelijke richting verlengen van het voornoemde geluidscherm, tot aan het bestaande geluidscherm (lengte circa 130 meter).

Oostelijke bebouwing

Door een geluidscherm met een hoogte van 5,0 meter toe te passen, wordt de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB niet meer overschreden. Op de gevels van bouwblok MO1 en MO2 wordt nog wel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Het effect van het verlengen van het geluidscherm is te verwaarlozen.

Oostelijke én westelijke bebouwing

Door een geluidscherm met een hoogte van 5,0 meter toe te passen, wordt de maximaal te ontheffen waarde alleen nog overschreden op de gevels van bouwblok MW1 en MW3. Gelet op de maximale bouwhoogte van de beide blokken zal het effect van een geluidscherm ook altijd beperkt zijn. Het verlengen van het geluidscherm leidt niet tot een verdere verlaging van de geluidbelasting.

In onderstaande tabel is het effect van het geluidscherm op de geluidbelasting per bouwblok weergegeven. De waarden voor de bouwblokken MO1 t/m MO4 betreffen de situatie waarin MW1 en MW3 (nog) niet zijn gerealiseerd.

Bron	MO1	MO2	MO3	MO4	MW1	MW3
A10	58	58	50	48	69	59
A10 + geluidscherm 5,0 x 310 m	53	53	48	45	69	59

Rood = overschrijding maximale grenswaarden

Groen = overschrijding van de voorkeursgrenswaarden, maar niet de maximale grenswaarden

Jan van Galen en Jan Evertsenstraat

Het toepassen van geluidschermen is in stedelijke situaties zoals deze niet gewenst vanuit landschappelijk oogpunt en vanwege de verkeers- en sociale veiligheid. In een stedelijke situatie is het toepassen van grondwallen om dezelfde reden niet mogelijk.

Uit bovenstaande volgt dat maatregelen aan de bron en in de overdrachtssfeer niet financieel doelmatig, dan wel onvoldoende doeltreffend zijn. Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam kan daarom overwegen om voor voorliggend bestemmingsplan hogere waarden vast te stellen. Er dient dan wel aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid te worden voldaan.

Gecumuleerde geluidbelasting

Het gecumuleerd geluid op de gevel is het geluid van verschillende geluidbronnen tezamen op die gevel. In het geval van voorliggend plangebied Mercatorpark worden alleen de geluidbelastingen vanwege weg- en railverkeer gecumuleerd. Immers, van een gezoneerd industrieterrein is geen

sprake.
In de Wet geluidhinder is opgenomen dat de gecumuleerde geluidbelasting niet mag leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Voor de gecumuleerde geluidniveaus zijn geen normen opgenomen in de Wgh. Volgens het Amsterdams geluidbeleid is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting wanneer de maximaal te ontheffen waarde met niet meer dan 3 dB wordt overschreden. De maximale toelaatbare cumulatieve geluidbelasting conform Amsterdams geluidbeleid is 71 dB.

Oostelijke bebouwing
Voor de oostelijke bebouwing is de maximale gecumuleerde geluidbelasting 62 dB en daarmee 9 dB lager dan de maximale toelaatbare cumulatieve geluidbelasting conform Amsterdams beleid.

Gecumuleerde geluidbelasting	MO1	MO2	MO3	MO4
	61	62	62	56

Oostelijke én westelijke bebouwing
Na realisatie van fase 2 is de maximale gecumuleerde geluidbelasting 71 dB en is daarmee gelijk aan de maximale toelaatbare cumulatieve geluidbelasting conform Amsterdams beleid.

Gecumuleerde geluidbelasting	MO1	MO2	MO3	MO4	MW1	MW3
	61	62	62	56	71	65

Stille zijde
Het Amsterdams geluidbeleid schrijft voor dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld in principe beschikken over een stille zijde. Van dit principe kan slechts worden afgeweken op grond van zwaarwegende argumenten. Onder een stille zijde wordt hierbij verstaan een gevel of geveldeel met een geluidbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaai, 55 dB voor spoorweglawaai en 50 dB(A) voor industrielawaai).
Omdat nog niet bekend is hoe de definitieve situering van de bouwblokken wordt en daarmee ook niet bekend is waar de (geluidgevoelige ruimten van de) woningen precies gerealiseerd zullen worden, kan nog niet worden beoordeeld of alle binnen het plangebied te realiseren woningen een stille zijde hebben. Voor woningen, die niet over een geluidsluwe zijde beschikken zijn gebouwmaatregelen mogelijk, zoals balkons en loggia's die zo nodig verglaasd zijn. Met deze maatregelen wordt bereikt dat de gevel aan een dergelijk balkon of loggia als geluidsluwe zijde kan worden aangemerkt. In het bestemmingsplan is de verplichting opgenomen dat woningen worden voorzien van een stille zijde. Hiermee wordt een woon- en leefklimaat bereikt dat volgens Amsterdams geluidbeleid aanvaardbaar is. Opgemerkt wordt dat ook de woningen waarvoor een dove gevel is voorgeschreven van een stille zijde worden voorzien.
Verder is het nodig dat bij de aanvraag omgevingsvergunning, in het geval van ontheffing op de geluidsbelasting, de binnenwaarde is gewaarborgd door het eventueel toepassen van gevelmaatregelen. Voor de nieuw te realiseren woningen en het integraal kindcentrum waar sprake is van een gecumuleerde geluidbelasting vanwege weg- en railverkeer van meer dan 53 dB, moet ten behoeve van de aanvraag van de omgevingsvergunning aangetoond worden dat voldaan kan worden aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de geluidwering van de gevel.
In bijlage 10 van het geluidonderzoek is per bouwblok aangegeven aan welke gevels een hogere eis aan de geluidwering gesteld moet worden dan de op grond van het Bouwbesluit 2012 gestelde

minimumeis van 20 dB.

Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA)
Binnen de gemeente Amsterdam is afgesproken dat wanneer sprake is van een bestemmingsplan waar hogere waarden voor worden aangevraagd dit eerst wordt voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Op 3 november 2022 heeft het TAVGA op het ontwerpbesluit hogere waarden en het geluidonderzoek geadviseerd. Het TAVGA is akkoord met het vaststellen van de hogere waarden op voorwaarde dat alle woningen worden voorzien van een stille zijde en de woningen ter plaatse van bouwveld MW1, gelegen aan de A10, tweezijdig worden georiënteerd waarmee de akoestische kwaliteit aanvaardbaar is. Deze voorwaarden zijn in de bouwregels van voorliggend bestemmingsplan geborgd.
Het 'Ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan Mercatorpark' is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

5.4.4 Conclusie

Op basis van het geluidonderzoek komt naar voren dat de mogelijkheid om te voldoen aan de maximale grenswaarden op een aantal locaties sterk afhankelijk is van de fasering. Indien niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden dan wel de maximale ontheffingswaarde moet daar gebouwd worden met toepassing van dove gevels dan wel vliesgevels. Deze zijn voor die locaties die het betreft voorgeschreven in de bouwregels. Bij gewijzigde omstandigheden kan via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van de eis van een dove gevel of vliesgevel worden afgezien, mits wordt voldaan aan het besluit hogere waarden dan wel de voorkeursgrenswaarde.

5.5 Trillinghinder tramwegverkeer

5.5.1 Algemeen

Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) en machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.). Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Hoewel de sterkte afneemt naarmate de afstand tot de bron groter wordt, kan de trilling ergens anders hinder of zelfs schade opleveren. In de nabijheid van het plangebied Mercatorpark bevindt zich op de Jan Evertsenstraat een spoortraject voor tramwegverkeer.

5.5.2 Wet- en regelgeving

Er is geen specifieke wet- en of regelgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven.
Daarvoor is het nodig om mogelijke trillinghinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling. Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt vrijwel altijd binnen een afstand van ongeveer 100 meter vanaf de bron.
Trillinghinder wordt beoordeeld aan de hand van het maximaal optredende trillingsniveau en het

gemiddeld trillingsniveau, analoog aan respectievelijk het maximale geluidsniveau en het langtijdgemiddeld geluidsniveau bij de beoordeling van geluid. Voor een aantal typen trillingen en verschillende gebouwfuncties (wonen, onderwijs ed.) staan in de richtlijn grens- en streefwaarden voor maximaal optredende trillingsniveaus en gemiddelde trillingsniveaus. Overschrijding van de streefwaarden leidt tot een reële kans op hinder.

5.5.3 Resultaten onderzoek

Ten behoeve van de nieuwbouw die parallel aan de Jan Evertsenstraat is beoogd, is onderzoek uitgevoerd naar de trillingsniveaus in de toekomstige bebouwing. De rapportage is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. Aanleiding tot het onderzoek is de mogelijke trillinghinder die in het gebouw ontstaat als gevolg van het tramverkeer over het in de Jan Evertsenstraat gelegen spoor. Op basis van metingen ter plekke en een empirisch rekenmodel is een inschatting gemaakt van de te verwachten trillingsniveaus. De gemeten trillingsniveaus aan de fundering liggen in de huidige situatie al onder de voelbaarheidsgrens. Voor de toekomstige nieuwbouw, waarvan de aanname is dat paalfunderingen worden toegepast en draagconstructies van beton, is de situatie nog gunstiger. Onder deze bebouwingskenmerken wordt hinder als gevolg van tramtrillingen niet verwacht. Het voorschrijven van eisen dan wel maatregelen ten aanzien van de constructie van de gebouwen zijn zodoende niet aan de orde.

5.5.4 Conclusie

Het aspect trillinghinder staat de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Er kunnen bijvoorbeeld belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste regels zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.
Hieronder volgt een samenvatting van de relevante wet- en regelgeving. Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard ook het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit kan dit betekenen: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek.

5.6.2 Wet- en regelgeving

Wet milieubeheer
De Nederlandse regelgeving voor luchtkwaliteit is gebaseerd op Europese richtlijnen. Deze richtlijnen zijn vertaald in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'). Specifieke onderdelen van deze wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van

bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.
Het doel van titel 5.2 Wm is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen:

- Het realiseren van een bron (inrichting of weg) en
- Het realiseren van een nieuwe gevoelige functie

In artikel 5.16, tweede lid van de Wet milieubeheer staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat in ieder geval om ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen milieu, die direct gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit en daardoor kunnen bijdragen aan een overschrijding van de in de wet genoemde grenswaarden.

Uit de wet volgt dat een ontwikkeling doorgang kan vinden indien aangetoond is dat in ieder geval aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project alleen 'niet in betekenende waarde' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- Een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Grenswaarden
In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden (jaar- en daggemiddelde) voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) van belang.

Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit
Deze AMvB, gebaseerd op artikel 5.16a Wet milieubeheer, is in januari 2009 in werking getreden. Met deze AMvB wordt beoogd de realisering van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegen te gaan als op de locatie in kwestie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit.
Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Functies die specifiek bedoeld zijn voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen, zijnde kinderen, ouderen en zieken.
Als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk) of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (autowegen en overige wegen in beheer bij de provincie), dan moet het bestuursorgaan onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijnstof en/of voor stikstofdioxide.
Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag ter plekke geen gevoelige bestemming worden gevestigd, ongeacht of het gaat om nieuwbouw ten behoeve van die gevoelige bestemming of om functiewijziging van een bestaand gebouw. Eenmalig kan een beperkte uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming worden toegestaan die leidt tot een toename van maximaal 10% van het aantal personen dat ter plekke verblijft; hierbij is niet het feitelijk aantal verblijvende personen doorslaggevend, maar het aantal personen dat rechtens ter

plaatse mag verblijven.

Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit
De landelijke regelgeving (vastgelegd in het 'Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit') heeft exclusief betrekking op rijkswegen en provinciale wegen. De Amsterdamse richtlijn biedt gevoelige groepen ook langs drukke binnenstedelijke wegen extra bescherming tegen schadelijke effecten van luchtverontreiniging. Daarnaast hanteert Amsterdam in tegenstelling tot het landelijke besluit alleen een afstandscriterium, ongeacht de luchtkwaliteit.
Deze richtlijn is op 5 januari 2010 vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. Het is een uitwerking van een amendement dat de gemeenteraad op 1 maart 2006 heeft aangenomen bij de behandeling van het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam. Daarbij zijn ter aanscherping van het landelijk Besluit als uitgangspunten bepaald dat:

- Binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd;
- Bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 mvt per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg, geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd.

Van de genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Indien men vanuit projecten gevoelige bestemmingen langs drukke wegen wil realiseren, dan is een advies van de GGD, afdeling Milieu en Gezondheid nodig. Daarbij is van belang dat de aan de luchtkwaliteit gerelateerde gezondheidsaspecten worden beschouwd in relatie tot alle overige spelende belangen.
Voor de omschrijving van een gevoelige bestemming wordt aangesloten bij het (landelijke) Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, namelijk: gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.
De richtlijn heeft, evenals bij het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen alleen betrekking op nieuwe situaties en bij een uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming, indien de toename eenmalig ten hoogste 10% van het aantal daar reeds verblijvende personen bedraagt.
De nieuwe school voor basisonderwijs die voorliggend bestemmingsplan mogelijk ligt op voldoende afstand van de omliggende verkeerswegen en voldoet daarmee aan de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit'.

5.6.3 Resultaten onderzoek

De ontwikkeling van Mercatorpark betreft een gemengde ontwikkeling van woningen, maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, horeca en bedrijvigheid. Voor de uitvoering van het project moet aannemelijk worden gemaakt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van verkeers- of luchtberekeningen. Met de ontwikkeling van Mercatorpark zijn de emissies naar de lucht als gevolg van de toename in verkeersbewegingen van belang bij de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteit eisen van de Wet milieubeheer.
In de rapportage die als bijlage aan deze plantoelichting is gevoegd, zijn de gegevens met betrekking tot het verkeer, de weg- en gebouwkenmerken en de resultaten per toetspunt voor het jaar 2022 opgenomen. In het onderzoek is ervan uitgegaan dat het verkeer de enige relevante bron van luchtverontreinigende emissies is en dat de nieuwbouw aangesloten wordt op het warmtenet en er geen emissies vanuit een eigen Cv-ketel plaatsvinden.

Het onderzoek richt zich op het berekenen van de blootstelling aan de voor luchtkwaliteit relevante en maatgevende stoffen (stikstofoxiden en fijnstof) en de toetsing van deze immissieniveaus aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.
Uit de rekenresultaten blijkt dat er wat betreft stikstofdioxide en (zeer) fijnstof op basis van artikel 5.16 lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen van de Wm de grenswaarden niet worden overschreden.

5.6.4 Conclusie

Op grond van de voorgenoemde bevindingen vormen de luchtkwaliteitseisen uit titel 5.2 Wet milieubeheer, de bijbehorende uitvoeringsbesluiten en de 'Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is erop gericht de risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen binnen aanvaardbare grenzen te houden. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg of munitie. Het vervoer van die stoffen kan over weg, water en spoor of door buisleidingen gaan. Voorbeelden van risicovolle bedrijven zijn lpg-tankstations, chemische fabrieken en ammoniakkoelinstallaties. Externe veiligheid beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze begrippen vullen elkaar aan.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen.
Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is dus een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee: de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied. Voor het GR geldt geen norm. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt.

Binnen de huidige landelijke veiligheidswetgeving wordt aan het berekenen van het groepsrisico een belangrijke rol toegekend. Bij het toekomstige beleid staat vooral de vraag centraal welke bescherming aan mensen wordt geboden. Het antwoord op deze vraag zal veelal kwalitatief van aard zijn, met als voordeel dat er locatie-specifieke nuanceringen gemaakt kunnen worden. Gesignaleerd kan worden dat de huidige kwantitatieve methode (het berekenen van het groepsrisico) weliswaar een geünificeerde rekenwijze is, maar die methode bijvoorbeeld bij een hoogbouwsituatie een overschatting van het groepsrisico kan geven. De berekening moet dan ook gezien worden als een signaleringsmiddel. Werkelijke veiligheid wordt geboden door locatie specifieke optimalisatie van de veiligheid.
In en rondom het plangebied Mercatorpark bevinden zich geen buisleidingen, geen risicovolle bedrijven en/of opslag van vuurwerk. Deze leidingen en inrichtingen worden binnen dit

bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt. Mercatorpark is niet gelegen in het invloedsgebied van een transportroute gevaarlijke stoffen over het spoor of het water, maar bevindt zich wel binnen de invloedssfeer van de Ringweg A10 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7.2 Wet- en regelgeving

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, spoorweg, en binnenwateren
De Wet vervoer gevaarlijke stoffen regelt de wijze van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, per spoor en over de binnenwateren; hierin is onder andere vastgelegd welke stoffen behoren tot de categorie 'gevaarlijke stoffen' en dat het transport binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.
Het Bevt stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In artikel 8 van het Bevt staat aangegeven dat een uitgebreide verantwoordingsplicht voor het groepsrisico geldt, indien bebouwing binnen 200 meter van een transportroute mogelijk wordt gemaakt en de oriëntatiewaarde wordt overschreden.
In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Plasbrandenaandachtsgebied
In de plasbrandaandachtsgebieden (PAG) gelden naast de hierboven genoemde motiveringsplicht, aanvullende bouweisen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten op grond van het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012 om personen te beschermen tegen gevolgen van ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Plasbrandaandachtsgebieden zijn in het Bevt aangewezen als gebieden waar bij het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.
In verscheidene besluiten is gedefinieerd wat onder (beperkt) kwetsbare objecten moet worden verstaan. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld gebouwen bestemd voor het verblijf van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten of gebouwen waar doorgaans grote aantallen personen aanwezig zijn, zoals kantoorgebouwen groter dan 1.500 m², winkelcentra, maar ook grootschalige kampeer- en recreatieterreinen. Woningen, woonschepen en woonwagens zijn eveneens kwetsbare objecten, tenzij het gaat om verspreid liggende woningen, woonschepen of woonwagens; dat zijn beperkt kwetsbare objecten. Kleinere kantoorgebouwen, winkels en sporthallen zijn eveneens beperkt kwetsbare objecten.

Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam
Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 5 juni 2012 door het college van burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het uitvoeringsbeleid streeft naar een groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde. De afweging voor overschrijding van de oriënterende waarde en een toename van een overschrijding van de oriëntatiewaarde moet als specifiek beslispunt aan het bevoegd gezag ter besluitvorming worden voorgelegd. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10-Zuid en -West worden vooralsnog verantwoord geacht, omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico´s.

De hoogte van het groepsrisico wordt in Amsterdam veelal bepaald door mogelijke ongevallen met brandbaar gas (lpg) in combinatie met hoge personendichtheden in nabijheid van de risicovolle activiteit. Bij een dergelijk ongeval is het risico het grootst voor personen binnen de 100% letaliteitsgrens. In dit gebied wordt in de modellen verondersteld dat alle aanwezigen komen te overlijdend door de warmtestraling, zowel binnen als buiten de gebouwen. De 100% letaliteitsgrens 'LPG weg' ligt op 80 meter vanaf de bron.
Het uitvoeringsbeleid streeft naar extra bescherming van beperkt zelfredzame personen. Nieuwe gebouwen die specifiek bedoeld zijn voor beperkt zelfredzame personen moeten buiten de 100%-letaliteitsgrens van ongevallen met brandbaar gas worden gesitueerd. Uitgangspunt hierbij is dat er op deze afstand meer mogelijkheden zijn om mensen in veiligheid te brengen bij een eventueel ongeval. Daarnaast zal er afschermende werking optreden door andere bebouwing en zullen mensen binnen gebouwen beschermd zijn tegen warmtestraling.
Amsterdam definieert minder zelfredzame personen vanuit externe veiligheid als personen die niet over het fysieke en/of verstandelijke vermogen beschikken om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. De volgende personen/groepen worden in ieder geval als minder zelfredzaam gedefinieerd: kinderen onder 12 jaar; zieken; bejaarden; gehandicapten. Uitdrukkelijk worden niet bedoeld objecten als woningen, winkels, kantoren etc. waar deze groepen ook aanwezig kunnen zijn.
Indien er economische of maatschappelijke belangrijke redenen zijn en de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid voldoende op orde zijn, kan een object bedoeld voor minder zelfredzame personen worden gesitueerd binnen de 100% letaliteitsgrens. Een dergelijke afweging wordt als specifiek beslispunt binnen het ruimtelijke proces aan het bestuur of verantwoordelijk bestuurder ter besluitvorming voorgelegd.

5.7.3 Resultaten onderzoek

Door de Omgevingsdienst NZKG is een rapportage opgesteld die de externe veiligheidsrisico's behandelt van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De rapportage is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 is door Brandweer Amsterdam – Amstelland advies uitgebracht met betrekking tot de ontwikkeling in Mercatorpark. Het advies van de Brandweer is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

De Ringweg A10 is aan de westkant van het plangebied gelegen. Met dit aspect wordt rekening gehouden bij de besluitvorming van voorliggend bestemmingsplan, aangezien de ontwikkelingen binnen 200 meter van de risicobron mogelijk worden gemaakt.
De in de risicoberekening gehanteerde transportaantallen komen uit de Regeling Basisnet. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A10-West is grotendeels verplaatst naar de Westrandweg (A5). Echter de Regeling Basisnet is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu nog niet aangepast aan de verschuiving van transportaantallen, zodat de Westrandweg nog geen risicoplafond heeft. Het plaatsgebonden risico is nergens hoger dan de grenswaarde van 10-6 per jaar. Zodoende wordt voor de transportroute gevaarlijke stoffen over de weg voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.
Het groepsrisico ligt ver boven de oriëntatiewaarde in de huidige en in de nieuwe situatie. Het groepsrisico (totale route) neemt toe van 15,3 maal de oriëntatiewaarde in de huidige situatie naar 15,9 maal de oriëntatiewaarde in de nieuwe situatie als de ontwikkeling van het Mercatorpark is gerealiseerd.

5.7.4 De verantwoordingsplicht

In het onderzoek en het brandweeradvies is een aantal aandachtspunten opgenomen in het kader van externe veiligheid. Deze zijn van belang voor de verantwoording van het groepsrisico voor het plangebied Mercatorpark. Samengevat zijn dit:

- Door de verplaatsing van een deel van het transport van gevaarlijke stoffen over de A10-West naar de A5 zal de hoogte van het groepsrisico lager uitvallen. Het is echter nu niet mogelijk om aan te geven of het groepsrisico dan onder de oriëntatiewaarde komt.
- De aanbeveling om de vluchtroutes van gebouwen haaks op de A10-West te oriënteren;
- De toetsing op de bereikbaarheid;
- De algemene bluswatervoorziening;
- De afstemming tussen ontwerpers en brandweer met betrekking tot de bluswatervoorziening in de gebouwen.

De verantwoordingsplicht bestaat uit de volgende stappen:

- Vaststellen van de risico's van de huidige situatie;
- Vaststellen van de risico's na realisatie van de nieuwe plannen;
- Maatregelen ter beperking van de risico's;
- Mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid.

Hieronder wordt ingegaan op de mogelijk te nemen maatregelen. Het gaat daarbij om bronmaatregelen, effectmaatregelen en maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening. Daarbij zal ook het advies van de regionale brandweer aan de orde komen. De door de regionale brandweer voorgestelde maatregelen voor de bouwwerken zijn deels verplicht vanuit het Bouwbesluit en zullen voor zover ze dat niet zijn, betrokken worden in de bouwenveloppen.

Bronmaatregelen
Het in gebruik stellen van de Westrandweg heeft geleid tot vermindering van het aantal transporten met brandbaar gas over de A10-West waarmee het groepsrisico (GR) aanzienlijk daalt. De vervoerders gebruiken de Westrandweg en A9 als voorkeursroute naar het zuiden en het oosten van het land.

Effectmaatregelen
Effectgerichte maatregelen zijn gericht op het reduceren van het aantal gewonden als gevolg van brand of explosies en vaak bouwkundig van aard. Mercatorpark is van de A10 gescheiden door een talud waardoor in de huidige situatie een beschermende wal aanwezig is tussen de snelweg en het plangebied.

Maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening
Met betrekking tot zelfredzaamheid wordt gekeken naar de zelfredzaamheid van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en in staat zijn te vluchten. Kinderen, ouderen en mindervaliden zijn voorbeelden van verminderd zelfredzame mensen. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies mogelijk specifiek voor mensen met beperkte zelfredzaamheid. De beoogde bassischool ligt op meer dan 200 meter van de A10.

In de kantoren en voorzieningen dienen voldoende bedrijfshulpverleners aanwezig te zijn met voldoende bijgehouden kennis om in het geval van een calamiteit adequaat te kunnen optreden. Deze gebouwen kunnen dan snel en onafhankelijk van de hulpdiensten geëvacueerd worden. De individuele gebouwen in Mercatorpark moeten over voldoende blusvoorzieningen beschikken.
De mogelijkheden om een pand te verlaten zijn ook van belang in het kader van zelfredzaamheid. Voorgesteld wordt dat aanwezigen het gebouw en vervolgens het gebied in tegengestelde richting van de A10 kunnen ontvluchten. Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid gebouwuitgangen haaks op de risicobron te situeren.
In voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat nadere eisen kunnen worden gesteld aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen ter vergroting van de zelfredzaamheid.
Het plangebied is via twee routes bereikbaar voor motorvoertuigen. De ontsluiting voldoet aan de eisen dat er één aanrijdroute moet zijn voor de hulpverlening en één voor mensen om het gebied te ontvluchten. Voetgangers kunnen het plangebied via alle richtingen bereiken en verlaten. Voorliggend bestemmingsplan maakt (een) nieuwe loopbrug(gen) over de watergang mogelijk en een nieuwe fietsroute centraal door het plangebied van west naar oost. Daarmee worden de mogelijkheden om het gebied te ontvluchten vergroot.

5.7.5 Conclusie

Het te ontwikkelen programma in Mercatorpark en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10-West leidt tot een toename van het groepsrisico. Om deze reden zijn de stappen van de verantwoordingsplicht doorlopen. De aspecten zoals beschreven in deze paragraaf zijn hierbij betrokken.
De ontsluiting van het plangebied en de ligging van de entrees van de gebouwen bieden voldoende mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bereikbaarheid voor de hulpverlening.
Binnen de 100% letaliteitsgrens worden geen bestemmingen voor beperkt zelfredzame mensen mogelijk gemaakt. Het beoogde integraal kindcentrum, met kinderopvang en een basisschool, bevindt zich buiten deze letaliteitsgrens.

Hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten

6.1 Cultuurhistorie en archeologie

6.1.1 Algemeen

Eén van de belangen die bij het opstellen van een bestemmingsplan moet worden afgewogen is het cultureel erfgoed. Dit betreft niet alleen de cultuurhistorische waarden onder de grond (archeologie), maar ook de cultuurhistorische waarden boven de grond. Bij cultuurhistorische waarden gaat het over sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

6.1.2 Wet- en regelgeving

Erfgoedwet
Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 opgegaan in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland gebundeld. In de wet staat wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan en er is in vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaalbelang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het bevat de grondslagen voor de aanwijzing van een rijksmonument, rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten en een regeling voor archeologie. De aanwijzing tot rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht en archeologische waarden worden doorvertaald in het bestemmingsplan.
Op grond van artikel 3.16 van de wet kan de gemeenteraad een erfgoedverordening vaststellen die ziet op het beheer en behoud van cultureel erfgoed gelegen binnen de desbetreffende gemeente en dat van bijzonder belang is voor die gemeente vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis. Binnen de verordening kan bijvoorbeeld de aanwijzing van monumenten, stads- en dorpsgezichten en ander cultureel erfgoed worden geregeld met een bijbehorend vergunningenstelsel.

Besluit ruimtelijke ordening
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het per 1 januari 2012 verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen vermindert de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten en/of gebieden, omdat aan het belang van de cultuurhistorie dan waarde wordt toegekend via het proces van de ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid
Als toetsingskader voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen gebruikt de provincie Noord-Holland de omgevingsvisie, de leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op de CHW zijn o.a. de archeologisch verwachtingsvolle gebieden opgenomen. Naast de CHW beheert de provincie de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van het rijk. Op de AMK staan de beschermde archeologische monumenten, de terreinen

van zeer hoge en hoge archeologische waarde en de gebieden met een archeologische betekenis.

UNESCO Werelderfgoed
In augustus 2010 is de 17e-eeuwse Amsterdamse Grachtengordel toegevoegd aan de UNESCO Werelderfgoedlijst. De grachtengordel is door UNESCO verdeeld in twee zones: de zogenaamde kern met daaromheen een bufferzone. De kern bestaat uit het daadwerkelijke Werelderfgoed, waaraan de bufferzone direct grenst. Deze buffer dient ter bescherming van de kern, die grotendeels bestaat uit 17e en 18e-eeuwse panden in redelijk tot goede conditie. In de Structuurvisie van Amsterdam is rond het UNESCO-gebied een zone van 2 kilometer aangegeven waarbinnen hoogbouwinitiatieven worden beoordeeld op mogelijke effecten op het stedelijk landschap.

Erfgoedverordening Amsterdam
Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening geldt voor heel Amsterdam en beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente. Monumenten en Archeologie is in de Erfgoedverordening aangewezen als het stedelijk kennis- en expertisecentrum dat gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam adviseert over de waarde van en de omgang met de onder- en bovengrondse cultuurhistorische waarden.
De Erfgoedverordening regelt de aanwijzing van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten en die van gemeentelijke monumenten. In de artikelen 22 en 23 van de Verordening staat aangegeven welke beschrijvingen in de toelichting van een bestemmingsplan moeten worden opgenomen ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden en ten aanzien van archeologische waarden. Daarnaast is opgenomen aan welke eisen het cultuurhistorisch- en archeologisch onderzoek dient te voldoen.

Archeologisch beleid Amsterdam
Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.
In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.
De wetgeving schrijft voor dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan altijd een nadere waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek wordt in Amsterdam uitgevoerd door Monumenten & Archeologie en behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt beoordeeld of een beschermende regeling in het bestemmingsplan nodig is, en zo ja, op welke wijze dat dient te gebeuren. Indien het bureauonderzoek leidt tot een bepaalde archeologische verwachting, dan kan in het bestemmingsplan een regeling worden getroffen in die zin dat in aangegeven gevallen de aanvrager om een omgevingsvergunning voor het bouwen dan wel een omgevingsvergunning

voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld (archeologisch rapport). Op grond van dat archeologisch rapport kunnen eventueel voorschriften aan de betreffende omgevingsvergunning worden gesteld.
In Amsterdam gelden elf beleidsvarianten, variërend van onderzoek bij elke bodemingreep ongeacht het oppervlak of de diepte (beleidsvariant 1) tot vrijstelling van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen (beleidsvariant 11).

Cultuurhistorisch beleid Amsterdam
Voor Amsterdam komt het verankeren van de cultuurhistorie in het proces van ruimtelijke ordening ook aan bod in de beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005) en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld 14 november 2011). In de Erfgoedagenda 'Erfgoed voor de stad', vastgesteld in juni 2016, zijn de hoofdlijnen, aandachtspunten en acties voor de komende jaren uiteengezet op het gebied van erfgoed. De acties die zijn benoemd dragen bij aan het optimaal inzetten van erfgoed bij de transformatie en groei van de stad. In de beleidsnota's wordt het streven uiteengezet om de cultuurhistorische kwaliteit door middel van een integrale en gebiedsgerichte aanpak te behouden. Daarbij spelen instrumenten zoals de cultuurhistorische verkenning (CHV) en de waarderingskaarten een belangrijke rol. Zoals hierboven reeds beschreven zijn gemeenten sinds 1 januari 2012 verplicht om in hun bestemmingsplannen aan te geven welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en op welke wijze deze worden beschermd. De cultuurhistorische waarden die in Amsterdam aanwezig zijn, zijn vastgesteld op de 'Waarderingskaarten architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit'. Op de waarderingskaarten is de architectonische kwaliteit van de bebouwing opgenomen in opeenvolgende orden. Orden geven aan in welke mate gebouwde objecten een cultuurhistorische bijdrage aan het stadsbeeld leveren vanwege de hoge architectonische kwaliteit, de plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand. Het gaat bij de waardering dus niet alleen om het individuele gebouw of de architectonische eenheid, maar ook om de stedenbouwkundige samenhang. Naast de waardering is bescherming van essentieel belang voor behoud van de cultuurhistorische waarden. De doelstelling is om voor ordepanden beschermende regels op te nemen in bestemmingsplannen.

6.1.3 Resultaten onderzoek

Archeologie
Binnen het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geen archeologische monumenten aangewezen. Ook is het gebied vrij van zones met een archeologische waardering. Door Monumenten en Archeologie is voor het plangebied Mercatorpark reeds in 2012 een archeologisch bureauonderzoek opgesteld. Het bureauonderzoek is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.
Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis van de 11de tot in de 20ste eeuw. De materiële neerslag betreffen mogelijk sporen van ontginning en verkaveling, losse vondsten of afval van bewoning ter plekke of uit de omgeving. Deze overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag. Bebouwing ter plaatse en 20ste-eeuwse ophogingslagen kunnen eventuele archeologische resten hebben verstoord. Vanwege de lage verwachting geldt, conform gemeentelijk beleid, voor het

hele plangebied een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen (beleidsvariant 11).
Voor het gehele plangebied geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook wanneer geen archeologisch onderzoek is vereist, en toch bodemvondsten worden gedaan waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, dit wordt gemeld bij Monumenten en Archeologie. In overleg met de ontwikkelaar worden vervolgens maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

Cultuurhistorie
Bovengrondse cultuurhistorische waarden in het plangebied hebben betrekking op bebouwing uit het midden van de jaren zestig van de vorige eeuw. Van deze voorzieningen zijn alleen de voormalige L.T.S., de twee bijbehorende gymzalen en conciërgewoning en het gebouw waarin het reumacentrum van Reade gehuisvest is, van cultuurhistorische waarde. De voormalige L.T.S. en de gymzalen zijn gewaardeerd met een orde 1 en de conciërgewoning met orde 2. Voor zowel orde 1 als orde 2 panden is behoud/restauratie het uitgangspunt. In het huidige bestemmingsplan is voor het gehele complex een sloopvergunningplicht van toepassing. De school is in het stedenbouwkundig plan opgenomen en moet een deel van het programma, zoals omschreven in de 'Projectnota Jan Evertsenstraat-West', huisvesten. Het behoud staat ook in het stedenbouwkundige plan voorop.
Het reumacentrum van Reade is met een orde 3 gewaardeerd. Het gebouw is in de loop der tijd flink verbouwd wat tot een vermindering van de waarde heeft geleid. Er geldt geen sloopvergunningplicht vanwege cultuurhistorische waarden.
Voor de ontwikkeling van Mercatorpark is door Monumenten en Archeologie (MenA) een Cultuurhistorische Verkenning (CHV) uitgevoerd. De CHV is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.
Monumenten en Archeologie adviseert de sloopvergunningplicht voor de voormalige L.T.S. (inclusief de gymzalen en de conciërgewoning) te handhaven. Voor de bestaande groen- en waterstructuren in relatie tot de bebouwing adviseert MenA deze structuren als zodanig te bestemmen. In het huidige bestemmingsplan is dit al het geval, voorliggend bestemmingsplan handhaaft de bestemming 'Groen' en 'Water' voor zover mogelijk. De nieuwe woonbebouwing parallel aan de Jan Evertsenstraat wordt zodanig gepositioneerd dat de huidige bomenrij op de voormalige stadsdeelwerf behouden blijft. Hoewel er binnen het plangebied meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt, wordt het parkachtige landschap beter bereikbaar door een gedeelte van het zwembadterrein openbaar toegankelijk te maken. De watergang blijft eveneens gehandhaafd en wordt verbreed. Het voorpleintje annex parkeerplaats bij het Triadegebouw wordt niet behouden, hier is een woontoren beoogd. Het groene karakter van Mercatorpark blijft ook vanwege de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk intact. De gebiedsontwikkeling beoogt, waar nodig, de gebruikskwaliteit te verbeteren. In voorliggend bestemmingsplan zijn ongebouwde sport- en spelmogelijkheden toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

6.1.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

6.2 Verkeer en parkeren

6.2.1 Algemeen

De voorgenomen ontwikkeling van Mercatorpark heeft invloed op de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte. Door de toevoeging van het woningbouwprogramma zullen de verkeersintensiteiten hoe dan ook toenemen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de verkeerseffecten, waaronder de afwikkeling in en rondom het plangebied. In deze paragraaf wordt ingegaan op het Amsterdamse beleid ten aanzien van het autoverkeer, het openbaar vervoer, het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en het parkeren. Vervolgens worden het onderzoek, dat is verricht naar de verkeerseffecten, en de resultaten beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de parkeervraag en het aanbod.

6.2.2 Beleid en regelgeving

Omgevingsvisie Amsterdam 2050
In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' is de toekomstige (gewenste) ontwikkeling van de verkeersnetwerken aangegeven. De bestaande hoofdnetten zijn vastgelegd in het beleidskader Verkeersnetten Amsterdam (2017). Dit zijn de belangrijkste routes voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto. De functie van deze verkeersnetten is onder andere de stad bereikbaar houden, zorgen voor een goede bereikbaarheid tussen stadsdelen en een goede en veilige doorstroming van het verkeer. De Jan van Galenstraat maakt deel uit van het Plusnet Auto; de Jan Evertsenstraat is onderdeel van het Plusnet Tram. Door en langs het plangebied lopen verbindingen die zijn aangeduid als Hoofdnet en Plusnet Fiets.

Agenda Amsterdam Autoluw
In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' wordt de ambitie van een autoluwe stad genoemd. In de 'Agenda Amsterdam Autoluw' zijn de maatregelen benoemd om de instroom van auto's in de stad te verminderen en de impact van de auto te verkleinen. Voor de bereikbaarheid en interne samenhang zijn de belangrijkste netwerken die voor lopen, fietsen en stedelijk openbaar vervoer. Ze krijgen meer ruimte, terwijl die voor personenauto's minder wordt, de snelheden gaan omlaag en het aantal geparkeerde auto's vermindert.
Door regulering van het hoofdnetwerk wordt doorgaand verkeer uit de stad geweerd. De A10 behoudt daarvoor een functie als verdeelring van het stadscentrum. De andere stadsdelen zullen juist meer gebruikmaken van de tweede ring A9-A5.
Rondom de stad maken hubs de overstap van regionaal autoverkeer naar stedelijk openbaar vervoer en fiets mogelijk. De hubs kunnen onderscheiden worden in: buurthubs waar deelmobiliteit wordt aangeboden, inpandig of in de openbare ruimte om de mobiliteitsopties van bewoners te vergroten; en wijkhubs die primair gericht zijn op het parkeren voor bewoners en bedrijven en gericht op het vergroten van mobiliteitsopties via deelmobiliteit, parkeren op afstand, pakketbezorging en goederenoverslag.
Het verminderen van autoparkeerplaatsen betekent dat er minder parkeervergunningen worden afgegeven, gecombineerd met prijsbeleid en het stimuleren van deelmobiliteit. Door tegelijkertijd werk te maken van meer locaties waar bewoners en bezoekers hun auto op afstand kunnen parkeren, ontstaat er meer ruimte in de stad. Bestaande garages worden zoveel mogelijk ingezet om de parkeervraag van de straat op te vangen.
De ontwikkeling van Mercatorpark maakt het mogelijk enkele van deze beleidsdoelstellingen te realiseren door middel van de volgende maatregelen:

- Vermindering van het aantal parkeerplaatsen op straat;
- De mogelijkheid bezoekersparkeren op te vangen in de bestaande parkeergarages in en rondom het plangebied;
- Verlaging rijsnelheid Jan Evertsenstraat naar 30 km;
- Verbeteren toegankelijkheid van Mercatorpark voor voetgangers door de toevoeging van (een) loopbrug(gen) over de watergang.

Nota Parkeernormen Auto

In de 'Nota Parkeernormen Auto', vastgesteld op 8 juni 2017, zijn de parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw- en transformatieprojecten in Amsterdam. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger.
Met de verwachte groei van het aantal woon- en werklocaties is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte. De 'Nota Parkeernormen Auto' levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat.
Bewoners van nieuwbouw krijgen in principe geen parkeervergunning voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. In de nota is een gebiedsindeling van Amsterdam opgenomen, aangeduid als A, B en C -gebieden. Mercatorpark is aan te merken als een B-locatie, wat wil zeggen dat er goed openbaar vervoer is, maar dat het plangebied niet gelegen is in de directe nabijheid van een intercitystation.
In de 'Nota Parkeernormen Auto' zijn voor een B-locatie de onderstaande parkeernormen per woning (woonruimte) opgenomen:

Parkeernormen B-locatie		
woningbouwcategorie	minimum parkeernorm	maximum parkeernorm
vrije sector woning <30 m² bvo	0,1 (>100 woningen)	1
vrije sector woning 30 - 60 m² bvo	0,3	1
vrije sector woning >60 m² bvo	0,6	1
sociale en middeldure huur	geen	1
bezoekers van woningen	0,1	0,1

Op een B-locatie kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning ook een minimum parkeernorm te hanteren van 0,3 tot 0,6 parkeerplaats per vrijesectorwoning. Voor sociale en middeldure huurwoningen wordt in het beleid geen minimum parkeernorm voorgeschreven. Door geen minimumparkeernorm te stellen hebben woningcorporaties en andere ontwikkelaars van sociale en middeldure huurwoningen de keuze of zij parkeerplaatsen op eigen terrein maken of niet. De minimum en maximum norm voor bezoekersparkeren bedraagt 1 parkeerplaats per 10 woningen.
Bij het vaststellen van parkeernormen voor voorzieningen vormen de actuele kencijfers van de CROW het uitgangspunt, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens over de verkeersgeneratie van specifieke functies. Bij berekeningen van dubbelgebruik worden aanwezigheidspercentages gehanteerd volgens tabel 5 uit CROW-publicatie 182.

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2018 de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' vastgesteld. Deze nota is het beleidskader op basis waarvan de gemeente bij nieuwbouwontwikkelingen eisen

stelt aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties, zoals kantoren, horeca en bedrijven. Daarmee kan worden voorkomen dat de parkeervraag op de openbare ruimte wordt afgewenteld. Om de stad leefbaar en bereikbaar te houden heeft de beleidsnota als uitgangspunt dat bij nieuwbouw en herontwikkeling zowel het fiets- als het scooter parkeren op eigen terrein wordt geregeld, al dan niet inpandig. Deze eisen zijn vertaald in bindende beleidsregels voor fietsen. Voor scooters zijn de normen voor parkeervoorzieningen niet bindende richtlijnen, waar rekening mee moet worden gehouden bij realisatie van sterk verkeer aantrekkende functies. Voor nieuw te bouwen woningen is de verplichting voor fiets parkeren vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven zoals een collectieve fietsenstalling.

6.2.3 Resultaten onderzoek

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de nieuwbouwontwikkeling. Het onderzoek is uitgevoerd met het Verkeersmodel Amsterdam versie 3.5. Het studiegebied van het verkeersonderzoek bestaat uit de deelgebieden die behoren tot het projectgebied Jan Evertsenstraat-West (zie paragraaf 1.1). Voor het deelgebied Mercatorpark zijn vijf varianten doorgerekend. Dit zijn: 2020 autonoom (huidig); 2030 autonoom (referentie zonder het programma); 2030 plan (volledige ontwikkeling conform het programma); 2030 plan variant 1 (2030 plan en ontsluitingsscenario 1) en 2030 plan variant 2 (2030 plan en ontsluitingsscenario 2). Voor het realiseren van een andere ontsluitingswijze is geen bestemmingsplanwijziging nodig. De scenario's zijn betrokken in het onderzoek, omdat ze effecten kunnen hebben op de verkeersstromen. Het verkeersonderzoek gaat verder uit van een worst case wat betreft maximale parkeernormen. Dat wil zeggen dat in de verkeersberekening rekening is gehouden met 1 parkeerplaats per nieuwbouwwoning. In het onderzoek zijn alle beoogde 1.000 woningen betrokken.
De rapportage is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd. Naast het verkeersonderzoek is de parkeervraag in kaart gebracht waarbij rekening is gehouden met het parkeerbeleid en het karakter van het plangebied.

Autoverkeer
In de planvariant 2030 neemt het aantal verplaatsingen toe. Dit is niet verrassend, aangezien door de gebiedsontwikkeling het programma toeneemt met name door de realisatie van woningbouw. In 2020 autonoom en 2030 autonoom is er nog een duidelijke dominantie van aankomsten in de ochtend en vertrekken in de avond voor het plangebied Mercatorpark. Dit is te verklaren doordat er alleen arbeidsplaatsen in het gebied aanwezig zijn. Door de toevoeging van woningen verschuift in de planvariant 2030 de verkeersverdeling in Mercatorpark en zijn de aankomsten en vertrekken op een reguliere werkdag gelijk.
Door de wijziging in het programma vindt er ook een wijziging in de wijze van vervoerskeuze plaats. Het effect van het programma lijkt een verschuiving te bewerkstelligen van de auto en openbaar vervoer naar actieve vervoerswijzen, zoals fietsen en lopen, hoewel het aandeel auto nog steeds vrij hoog is. Deze verschuiving ligt in lijn met het feit dat er meer bewoners dan bezoekers bijkomen in het plangebied. Bewoners maken vaker kortere trips.

Tussen 2020 en 2030 wordt er in Amsterdam (West en Nieuw-West) veel gebouwd. Dit heeft gevolgen voor de intensiteiten rondom het studiegebied. Om te bepalen of er knelpunten zijn te verwachten in de doorstroming, is gekeken naar de kruispuntbelasting van relevante kruispunten.

Er zijn twee potentiële knelpunten: bij de Hoofdweg en bij de Orteliuskade aan de noordoostzijde van Mercatorpark. Deze locaties kennen echter al een hoge belasting in de autonome situatie, de belasting kan volgens het onderzoek daarmee niet worden toegeschreven aan de gebiedsontwikkeling van Mercatorpark.

Naast de toename van de verkeersintensiteiten treedt er een verschuiving op in de routekeuze. De zuidelijke route (Jan Evertsenstraat) wordt aantrekkelijker om het projectgebied te bereiken, met een toename van 10-16%, terwijl de noordelijke route (Jan van Galenstraat) slechts met 2-4% toeneemt. De toenemende intensiteiten op de Jan van Galenstraat van en naar het studiegebied genereren een extra vertraging voor het doorgaande verkeer dat de Ringweg A10 op wil. Voor een groot deel daarvan is deze route dan niet meer de meest optimale, daarom volgt het verkeer andere routes, waarvan de belangrijkste de Jan Evertsenstraat, Oostoever - Cornelis Lelylaan, Burgermeester de Vlugtlaan en Haarlemmerweg zijn.

In het verkeersonderzoek zijn ook de effecten doorgerekend van twee ontsluitingsscenario's. De eerste heeft betrekking op een knip in de Admiraal Helfrichstraat, zodat doorgaand verkeer tussen de Jan Evertsenstraat en de Jan van Galenstraat via het Mercatorpark wordt uitgesloten.
In het tweede scenario is, naast de knip, geen in- en uitgaand verkeer van en naar de Jan van Galenstraat meer mogelijk. Het eerste scenario heeft nauwelijks verkeerseffecten. Het tweede brengt veranderingen met zich mee voor de Orteliuskade en heeft vooral betrekking op de circulatie rond het Mercatorpark en de ontsluiting van/naar de Ringweg A10.
Hoewel het sluipverkeer over de Orteliuskade in dit scenario wordt uitgesloten, zullen bewoners van Mercatorpark het gebruik en daarmee de verkeersintensiteit van de Orteliuskade doen toenemen. Het verkeersmodel heeft berekend dat er zonder gebiedsontwikkeling in 2030 rond de 1.000 motorvoertuigen gebruik zullen maken van de Orteliuskade en ruim 2.000 als Mercatorpark ontwikkeld wordt én scenario 2 wordt uitgevoerd. Dit aantal ligt ruim onder de norm van 5.000-6.000 motorvoertuigen per etmaal voor een gemiddelde 30 km weg wat vanuit het oogpunt van leefbaarheid en veiligheid acceptabel is. Beide scenario's zijn verkeerskundig uitvoerbaar, voor de realisatie ervan is een verkeersbesluit nodig.

Parkeren
De ontwikkeling van Mercatorpark leidt tot een parkeervraag, voor auto's, fietsen en scooters. In geval van bouwen en/of uitbreiden van gebouwen en/of een wijziging van het gebruik met een toename van de parkeervraag moet voldoende parkeerruimte worden aangebracht en in stand worden gehouden. Gedurende de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond op welke wijze aan de geldende parkeernormen voor het plangebied wordt voldaan.

Bij het berekenen van de parkeervraag voor de niet-woonfuncties geldt voor bedrijven en kantoren een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) zoals vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Auto'. Voor voorzieningen zijn op voorhand geen parkeernormen in de nota opgenomen. Hiervoor geldt dat de actuele CROW-kencijfers 'sterk stedelijk schil centrum' het uitgangspunt vormen bij het vaststellen van de parkeervraag, waarbij maatwerk wordt toegepast op de CROW-kencijfers. Het gebruikte kortingspercentage van 40% bij de berekening van de parkeervraag loopt vooruit op een aanpassing van het parkeernormenbeleid en is afgestemd met de beleidsafdeling Parkeren van Verkeer en Openbare Ruimte. Bij een evaluatie van het bestaande beleid is namelijk geconstateerd dat met een toepassing van een generieke korting van 40% het beleid meer in de pas loopt met de ambitie om Amsterdam autoluw te maken. De woningbouwopgave, de beperkte openbare ruimte, de goede ov-

bereikbaarheid, de fietsinfrastructuur en het stedelijke karakter van Mercatorpark dienen daarbij als onderbouwing. Bovendien zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied (gebouwde) parkeervoorzieningen gelegen van gemeente en marktpartijen waar bezoekers gebruik van kunnen maken.

Parkeervraag auto – bewoners en werknemers
Vergunningen voor bewoners van nieuwbouwwoningen om op straat te kunnen parkeren worden niet uitgegeven. Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden conform de beleidsregels en de normeringen zoals vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Auto'.
Ook voor de nieuwe functies geldt dat de werknemers parkeren op eigen terrein. Een uitzondering hierop vormt de basisschool als onderdeel van het integraal kindcentrum. Voor de medewerkers zullen maatschappelijke parkeervergunningen worden afgegeven voor de benodigde parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
De parkeervraag van werknemers van bestaande functies zoals SportPlaza Mercator, het gemeentelijke kantoorgebouw Triade en het Reumatologisch Centrum Reade wordt opgelost op eigen terrein. Reade beschikt daarnaast over parkeervergunningen voor werknemers in de openbare ruimte. Voor het fastfoodrestaurant KFC (als onderdeel van SportPlaza Mercator) verandert de situatie, omdat het huidige privé parkeerterrein ten behoeve van het fastfoodrestaurant verdwijnt. De verwerving van het erfpachtrecht door de gemeente heeft tot gevolg dat opnieuw naar de parkeervraag is gekeken. Conform de CROW-norm en het Amsterdamse parkeerbeleid is in de parkeerbalans rekening gehouden met de parkeervraag voor werknemers en bezoekers van het fastfoodrestaurant. In het bestaande L.T.S.-complex zijn diverse functies gehuisvest, zoals kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers en maatschappelijke voorzieningen. Werknemers kunnen hier niet op eigen terrein parkeren en beschikken om die reden over parkeervergunningen in de openbare ruimte.
Tot slot zijn in het plangebied parkeervergunningen afgegeven om aan de parkeervraag van mindervaliden, taxi's en laden- en lossen te voldoen.

De parkeervraag van vergunninghouders in de openbare ruimte bedraagt 88 parkeerplaatsen.

Parkeervergunningen (verleend of nog af te geven)	**Aantal autoparkeerplaatsen**
Reumatologisch Centrum Reade - werknemers	20
KFC fastfoodrestaurant - werknemers en bezoekers	21
Vml. L.T.S.-complex - werknemers	14
Overige vergunninghouders onbekend	8
Overige zoals alg. mindervaliden, laden en lossen en taxi plaatsen.	25
Totaal	**88**

Parkeervraag auto - bezoekers nieuwe functies
De toevoeging van woningen en andere nieuwe functies in Mercatorpark mag niet leiden tot parkeerdruk in de omgeving van het plangebied vanwege het bezoekersparkeren. Met andere woorden, binnen het plangebied moet voldoende (openbare) ruimte zijn voor bezoekers om te parkeren.
De norm voor het autoparkeren van bezoekers van bewoners is 0,1 parkeerplaats per woning.

Uitgaande van circa 1.000 woningen voor het gehele plangebied zijn dat 100 parkeerplaatsen. Van de beoogde 1.000 woningen kunnen ongeveer 600 woningen rechtstreeks mogelijk worden gemaakt op grond van voorliggend bestemmingsplan en de overige 400 middels een wijzigingsbevoegdheid op bouwveld MW2.

De parkeervraag van bezoekers, van de woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt, bedraagt 60 parkeerplaatsen.

Nieuwe functie	**Theoretische parkeervraag bezoekers (aantal autoparkeerplaatsen)**
Bezoekersparkeren woningen	**60**

In voorliggend bestemmingsplan wordt voor het plangebied Mercatorpark circa 10.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor nieuwe bedrijvigheid, horeca en maatschappelijke voorzieningen beoogd (zie tabel in paragraaf 4.1). Daarvan is circa 5.900 m² bvo rechtstreeks mogelijk en de overige 4.200 m² bvo middels een wijzigingsbevoegdheid op bouwveld MW2.
Voorliggend bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe die sterk verkeer aantrekkend zijn. De nieuw te realiseren niet-woonfuncties zijn kleinschalig en hebben een lokaal verzorgingsgebied.

De horeca (club, café/restaurant) in het voormalige L.T.S.-complex wordt in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd en moet zodoende als nieuwe functie worden beschouwd. In de huidige situatie gebruikt het merendeel van de bezoekers de fiets als vervoermiddel, omdat parkeerplaatsen op eigen terrein voor auto's ontbreken. Het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van de horeca blijft gelijk en de verwachting is dat bezoekers ook in de toekomst met de fiets komen, gezien de huidige en toekomstige beperkte ruimte voor auto parkeren in de openbare ruimte. In de parkeerbalans is rekening gehouden met 15 parkeerplaatsen voor bezoekers ten behoeve van de horeca. Zie tabel hieronder en de parkeerbalans die als bijlage aan deze plantoelichting is gevoegd.

De parkeervraag van de nieuwe functies die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt bedraagt 30 parkeerplaatsen.

Nieuwe functie	**Theoretische parkeervraag (aantal autoparkeerplaatsen)**
Integraal kindcentrum	4
Plintfuncties MO2 en MO3	9
Behandelwoonlocatie	1
Bedrijfsverzamelplint MW3	1
Horeca in vml L.T.S.	15
Totaal	**30**

Parkeervraag auto - bezoekers bestaande functies
Voor de bezoekers van de bestaande functies is een theoretische parkeervraag berekend op basis van de CROW-kencijfers en het Amsterdamse parkeernormenbeleid. De bezoekers van het

Reumatologisch Centrum Reade, de voorzieningen binnen het complex van SportPlaza Mercator (met uitzondering van het KFC fastfoodrestaurant zoals hierboven is aangegeven), het voormalige L.T.S. gebouw en de baliefunctie in het gemeentelijk kantoorgebouw Triade parkeren in de openbare ruimte.
De theoretische parkeervraag van bezoekers van de bestaande functies bedraagt 109 parkeerplaatsen.

Bestaande functie bezoekers	**Theoretische parkeervraag bezoekers (aantal autoparkeerplaatsen)**
Reumatologisch Centrum Reade	34
SportPlaza Mercator zwembad en sport	64
Vml. L.T.S diverse functies	10
Baliefunctie gemeentelijk kantoorgebouw Triade	1
Totaal	**109**

De som van de tabellen geeft de totale parkeervraag van bezoekers van de woningen en van de bestaande en nieuwe functies weer en bedraagt 287 autoparkeerplaatsen. Omdat de parkeervraag van deze afzonderlijke functies op verschillende momenten van de dag/week plaatsvindt, is het niet nodig om de som van het aantal per functie berekende parkeerplaatsen aan te leggen.
De totale parkeervraag komt, rekening houdend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, uit op 191 parkeerplaatsen. Dit aantal is gebaseerd op aanwezigheidspercentages op een zaterdagavond, het maatgevende moment. Parkeerplaatsen van vergunninghouders, parkeerplaatsen voor laden en lossen, taxiplaatsen en parkeerplaatsen voor mindervaliden zijn niet als dubbelgebruik gerekend. De 21 parkeerplaatsen ten behoeve van het KFC restaurant zijn eveneens niet meegerekend voor dubbelgebruik. In de parkeerbalans is het worst case uitgangspunt gehanteerd dat de 21 parkeerplaatsen voor 100% gebruikt worden door bezoekers en werknemers van het KFC restaurant. De aanwezigheidspercentages zijn opgenomen in de parkeerbalans die als bijlage aan deze plantoelichting is gevoegd.

Na toepassing van de wijzigingsbevoegheid die het mogelijk maakt de kavel van Reade te ontwikkelen, komen de vergunningen van de werknemers van Reade te vervallen en vervalt ook de parkeervraag van de bezoekers aan Reade. Daarvoor in de plaats ontstaat een nieuwe parkeervraag op bouwveld MW2. De parkeervraag van de nieuwe functies, die op bouwveld MW2 gerealiseerd kunnen worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, bedraagt circa 54 parkeerplaatsen voor bezoekers (aan de woningen en de voorzieningen).

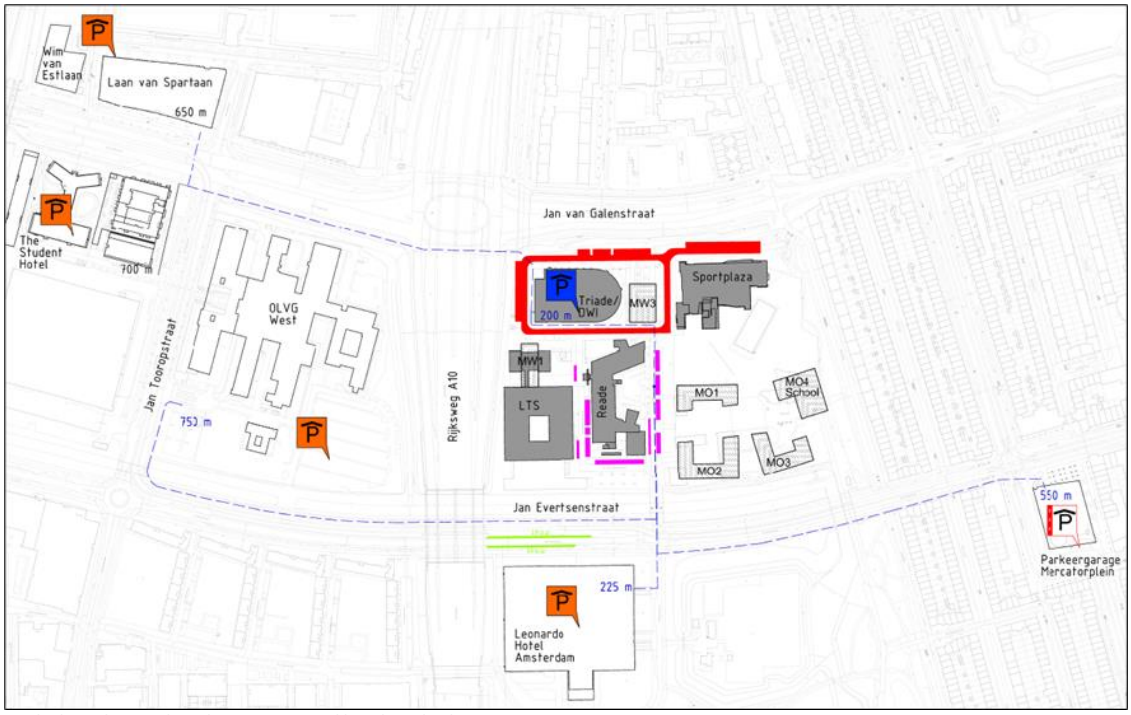
Nieuwe functies MW 2 met toepassing van wijzigingsbevoegdheid	**Theoretische parkeervraag bezoekers (aantal autoparkeerplaatsen)**
Supermarkt	12
Plintfuncties	2
Bezoekersparkeren woningen	40
Totaal	**54**

Parkeeraanbod auto
Binnen het plangebied moet worden voorzien in voldoende autoparkeerplaatsen om het bezoekersparkeren mogelijk te maken. Tegelijkertijd heeft de gemeente de ambitie om Mercatorpark zoveel mogelijk autoluw te ontwikkelen, zodat er voldoende openbare ruimte overblijft voor groen en sport- en speelvoorzieningen ten behoeve van de bewoners.

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen om ondergrondse, gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren, zodat kan worden voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein. Deze ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen hangen samen met de functies in het plangebied en hebben geen zelfstandig verkeer aantrekkende werking.
Het uitgangspunt, zoals in het parkeerbeleid is voorgeschreven, dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden, is niet op alle bouwvelden in het plangebied mogelijk. In het geval van bouwveld MW1 (ter plaatse van het vml. L.T.S.-complex) is dat fysiek onmogelijk en in het geval van het integraal kindcentrum (MO4) is het onwenselijk om op eigen terrein parkeergelegenheid te realiseren. Voor de werknemers van het integraal kindcentrum zal in het plangebied op maaiveld geparkeerd worden middels een vergunning. Voor de bewoners van bouwveld MW1 kan worden voorzien in parkeergelegenheid in de beoogde gebouwde parkeervoorzieningen onder de bouwvelden MO2, MO3 en MW2. De voorwaarde die het parkeerbeleid stelt is dat de verplaatsing van parkeergelegenheid ruimtelijk aanvaardbaar is. Door de compactheid van het gebied en de geringe afstand tot de parkeervoorzieningen zijn de loopafstanden tussen bouwveld MW1 en de beoogde parkeervoorzieningen acceptabel. Bouwveld MW2 kan pas ontwikkeld worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de planregels. Binnen dit bouwveld is parkeren op eigen terrein goed inpasbaar voor de beoogde functies, zowel voor bewoners, werknemers en bezoekers.

In de huidige situatie zijn in de openbare ruimte op maaiveld 282 parkeerplaatsen aanwezig. Dit is inclusief plaatsen voor laden/lossen, taxi's, mindervaliden en vergunninghouders. Hoewel binnen Mercatorpark (nog) niet wordt gewoond en de parkeerdruk lager is dan in de omliggende buurten, worden de parkeerplaatsen voor het merendeel (circa 234) gebruikt door bewoners uit andere gebieden met een zogenaamde overloopvergunning. In de nieuwe situatie, als het plangebied ontwikkeld wordt, verdwijnt die mogelijkheid.
In de toekomstige situatie kunnen in de openbare ruimte langs de ventweg aan de Jan van Galenstraat en langs de Dr. Jan van Breemenstraat 96 parkeerplaatsen (in rood aangegeven op onderstaande kaart) aangelegd worden. In lichtgroen is de overcapaciteit van 14 parkeerplaatsen aan de Jan Evertsenstraat, net over de plangrens gelegen, aangegeven. Rond het Reumatologisch Centrum Reade zijn 84 parkeerplaatsen die worden gehandhaafd totdat dit bouwveld MW2, middels een wijzigingsbevoegdheid, ontwikkeld wordt. Omdat het aanbod in de openbare ruimte hier vervalt, zal de parkeervraag van MW2 in zijn geheel, dat wil zeggen voor de bewoners, werknemers én bezoekers opgelost moeten worden op eigen terrein.

Daarnaast kan voor het bezoekersparkeren gebruik worden gemaakt van de overcapaciteit in bestaande parkeergarages binnen en in de omgeving van het gebied. Hier komt met name de gemeentelijke parkeergarage onder het Mercatorplein die binnen acceptabele loopafstand ligt van het plangebied (zie onderstaande kaart), voor in aanmerking. De 'Nota Parkeernormen Auto' geeft de mogelijkheid om een tekort aan parkeerplaatsen op te lossen in bestaande garages als aangetoond kan worden dat er in die garages tenminste voor de komende tien jaar voldoende plaatsen beschikbaar zijn. De parkeergarage onder het Mercatorplein is in gemeentelijk bezit waardoor de beschikbaarheid geborgd is.



Aanbod openbare parkeerplaatsen in en rond het plangebied

Parkeervraag fiets

Bij het berekenen van de parkeervraag voor fietsen zijn de parkeernormen aangehouden, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De minimumeis voor fietsparkeren is twee fietsparkeerplekken per woning. Voor alle nieuwe functies is het uitgangspunt dat de fiets- en scooterparkeerplaatsen ingepast worden op eigen terrein. Voor bezoekers geldt een norm van 1 plek per vier woningen en voor de niet-woonfuncties zijn de normen afhankelijk van het verzorgingsgebied van de functie en de grootte ervan.
De totale parkeervraag voor bezoekers van de woningen, de bestaande en nieuwe functies bedraagt circa 2.000 fietsparkeerplaatsen en circa 240 plekken voor scooters.

Parkeeraanbod fietsen en scooters

Voor het parkeren van fietsen en scooters wordt gelet op de inrichting van het plangebied (gestapeld, dicht bebouwd) in principe uitgegaan van de normering voor gezamenlijke fietsenstallingen op eigen terrein.
Voor bezoekers is meervoudig gebruik van plekken in de openbare ruimte mogelijk. Binnen het plangebied worden geen grootschalige verkeer aantrekkende functies mogelijk gemaakt, waardoor de impact op de openbare ruimte aanvaardbaar is. In de huidige situatie zijn in het plangebied 982 plaatsen voor het parkeren van fietsen aanwezig.
Omdat de parkeervraag van deze afzonderlijke functies op verschillende momenten van de dag/week plaatsvindt, is het niet nodig om de som van het aantal per functie berekende parkeerplaatsen aan te leggen. De totale theoretische parkeervraag komt, rekening houdend met dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor fietsers, uit op circa 1540 en voor scooters op 240.
In voorliggend bestemmingsplan zijn parkeervoorzieningen toegestaan binnen de bestemmingen 'Verkeer', 'Maatschappelijk', 'Horeca', 'Recreatie' en de bestemmingen 'Gemengd'. Ongebouwde fietsparkeervoorzieningen zijn ook toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

6.2.4 Conclusie

De ontwikkeling van Mercatorpark leidt tot een andere inrichting van het gebied en een toename van verkeer. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat als gevolg van de gebiedsontwikkeling geen nieuwe knelpunten, naast de reeds bestaande, ontstaan in de verkeersafwikkeling.
Voorliggend bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor een duurzame en veilige inrichting van het plangebied, zoals het realiseren van een autoluw gebied en het terugdringen van sluipverkeer. In de algemene gebruiksregels is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen voor auto's, fietsers en scooters. De parkeerbalans is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.
De aspecten verkeer en parkeren staan de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan niet in de weg.

6.3 Water

6.3.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, lid b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.
Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

- Ruimtelijk relevant waterbeleid;
- De taken van de waterbeherende instantie;
- Het overleg met de waterbeherende instantie;
- Het huidige watersysteem;
- Het toekomstige watersysteem.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Daarin worden de effecten van de ontwikkelingen op het watersysteem onderzocht.

6.3.2 Beleid, wet – en regelgeving

Waterwet
Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen.
Verder stelt de wet eisen aan activiteiten in het watersysteem. Voor veel activiteiten kan worden volstaan met het indienen van een melding en het volgen van algemene regels uit de keur. Er zijn ook activiteiten waarvoor een melding niet voldoende is, maar een vergunning moet worden

aangevraagd. De watervergunning is een gebundelde vergunning voor het verrichten van activiteiten in oppervlaktewater of grondwater. Watervergunningen kunnen betrekking hebben op bouw- of aanlegwerkzaamheden bij water en dijken; lozen en onttrekken van water; varen, aanmeren en evenementen en plannen ten behoeve van natuur en recreatie en uitbreidingsplannen.

Nationaal Water Programma 2022-2027
Het 'Nationaal Water Programma 2022-2027' (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP komen de hoofdlijnen van het waterbeleid samen met die van het beheer van de rijkswateren en de rijksvaarwegen. Voor 2009 – 2015 en 2016 – 2021 stelde de Rijksoverheid een Nationaal Water Plan én een Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren op. Voor de periode 2022 – 2027 zijn deze twee plannen samengebracht in één programma. In het NWP stelt het kabinet drie hoofdambities voor de toekomst: een veilige en klimaatbestendige delta; een concurrerende, duurzame en circulaire delta en; een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.
De gevolgen van klimaatverandering vergroten de huidige opgaven voor waterveiligheid, wateroverlast, zoetwater- en drinkwatervoorziening, waterkwaliteit, natuur, landschap, cultureel erfgoed en de scheepvaart. Nederland moet zich aanpassen en klimaatadaptatie is daarbij noodzakelijk. Bij de ontwikkeling van nieuwe verstedelijkingslocaties (zowel binnen als buiten bestaand stedelijk gebied) moeten de mogelijkheden worden benut voor aanpassing aan klimaatverandering (tegengaan hitte stress en voldoende wateropvang) door bijvoorbeeld de hoeveelheid groen en water per saldo op zijn minst gelijk te houden.

Keur Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht
Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Amstel Gooi en Vechtstreek zodat de 'Keur AGV' van toepassing is. De keur is een verordening gericht op het beschermen van waterstaatswerken en waterkeringen, de wateraanvoer en –afvoer, het voorkomen van wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers, wateren en verhard oppervlak. Zo geldt de verplichting tot compensatieberging bij ontwikkelingen van meer dan 1000 m^2.
De Waterwet vormt de wettelijke basis van de keur. Dat betekent dat ontheffingen op de keurbepalingen via een watervergunning verleend kunnen worden.

Omgevingsprogramma Riolering
De gemeente Amsterdam heeft op 25 maart 2022 het 'Omgevingsprogramma Riolering' vastgesteld. Het omvat een periode van 6 jaar en loopt eind 2027 af. Het programma concretiseert de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' voor de gemeentelijke taken voor stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Hieruit volgt beleid en een programma van maatregelen, met een kosteninschatting ter onderbouwing van de rioolheffing. Dit 'Omgevingsprogramma Riolering' is de opvolger van het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam 2016-2021'. Het Omgevingsprogramma is een programma van gemeente Amsterdam inclusief het gebied van Weesp. De gemeente heeft de wettelijke verantwoordelijkheid (zorgplicht) voor een aantal watertaken: stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.
De riolering is het geheel aan voorzieningen voor inzameling en/of verwerking van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Drainage en boven- en ondergrondse hemelwater verwerkende voorzieningen vallen hiermee ook onder riolering.

Hemelwaterverordening
Naast het bestendig maken van de openbare ruimte is het ook nodig dat op particulier terrein

regenwater tijdelijk wordt opgevangen. Daartoe is op 26 april 2021 de Hemelwaterverordening Amsterdam vastgesteld. Deze verordening regelt een verplichting voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd, waaraan één of meer bouwlagen worden toegevoegd, of waarvan het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid, om per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Doel van deze verordening is om bij grote regenbuien, die steeds vaker voorkomen, waterschade in de stad zoveel mogelijk te voorkomen en daarmee een bijdrage te leveren aan een klimaatbestendige stad.

Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam
Dit afwegingskader is op 20 januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Het kader biedt regels om bouwaanvragen voor het aanleggen van een kelder te kunnen toetsen aan de eisen van grondwaterneutraliteit.
In lijn met het afwegingskader is een paraplubestemmingsplan opgesteld. Amsterdam kent een aantal gebieden met een delicate grondwatersituatie en de gemeente wil mogelijke negatieve gevolgen voor het grondwater door de bouw van kelders voorkomen. De grondwatergevoeligheid van de stad en de gevolgen van de klimaatverandering dwingen tot publiekrechtelijke regulering van ondergrondse bouwwerken, ongeacht of dit in openbaar gebied of op particulier terrein is, omdat grondwater zich niet houdt aan perceelgrenzen.

6.3.3 Watertoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het waterbeheer worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat men heeft gebouwd. De rapportage die aan de waterbeheerders is voorgelegd is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

Grondwater
De aanleg van parkeerkelders zorgt voor opstuwing van het grondwater met een maximum van +0,2 m. De kelders vormen een blokkade van de grondwaterstroming naar het zuidwesten richting de watergang. Hieruit wordt geconcludeerd dat het grondwaterneutraal aanleggen van de kelders een vereiste is voor de ontwikkeling van het gebied, zodat negatieve grondwatereffecten voorkomen worden. Na de gebiedsontwikkeling met de aanleg van grondwaterneutrale kelders voldoet de ontwatering in het gebied aan de minimale ontwatering van 0,5 m –mv in de maatgevende natte situatie (kruipruimteloos bouwen). Grondwaterneutrale kelders zijn ook wenselijk om eventuele stijging in grondwaterstanden in de omringende buurten door opstuwing te voorkomen.
De ontwikkelingen in Mercatorpark zullen geen invloed hebben op het Rembrandtpark: beide gebieden wordt geohydrologisch (freatisch) van elkaar gescheiden door de watergang langs de Jan Evertsenstraat. In het watervoerende pakket worden geen effecten verwacht door de ontwikkeling.

Waterkering
Binnen de beschermingszone van de verholen waterkering is nieuwbouw voor een basisschool beoogd. Deze activiteit is meldingplichtig. Daarnaast geldt het advies vooroverleg te hebben met

vergunningverlening van waterschap AGV zodra meer bekend is over de bebouwing, funderingen, eventuele damwanden en uitvoeringswijze.

Oppervlaktewatersysteem en verhardingen
Het wateroppervlak binnen het plangebied neemt toe. Aan de zuidzijde wordt extra oppervlaktewater (circa 1.050 m²) gegraven door de watergang te verbreden. Voor het aanleggen van oppervlaktewater is een watervergunning nodig. Er zijn geen dempingen van het oppervlaktewater voorzien.
Het ontwerp van de loopbruggen moet voldoen aan nautische eisen zoals het doorvaartprofiel en doorvaarthoogte. Ook moeten de bruggen voldoen aan de eisen van het waterschap vanwege het doorstroomprofiel van het watergang en toegankelijkheid bij onderhoud van de watergang.

Watercompensatie
De ontwikkeling van het plangebied Mercatorpark heeft tot gevolg dat de verharding (bebouwing) toeneemt met circa 4.000 m². Het aanleggen van meer dan 1.000 m² verharding is vergunningplichtig bij het waterschap. Op grond van de Keur moet elke 1.000 m² verharding voor 10% gecompenseerd worden met extra oppervlaktewater. De verhardingstoename in het plangebied wordt in zijn geheel gecompenseerd door de eisen die zijn gesteld in de Hemelwaterverordening. Het aanleggen van extra oppervlaktewater of alternatieve waterberging buiten de bouwvelden is niet nodig.
De verbreding van de watergang kan ingezet worden ter compensatie van toekomstige projecten binnen of buiten het plangebied in andere delen van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West. Hiervoor is een waterbalans nodig die in afstemming met het waterschap moet worden opgesteld.

Waterkwaliteit
Groene oevers hebben een positief effect op de waterkwaliteit. De aanwezige oevers blijven behouden en zullen ook na verbreding van de watergang, hun natuurvriendelijke inrichting terugkrijgen. Het ontwerp van de oever en het onderwatertalud wordt afgestemd met het waterschap.

Hemelwaterafvoer
In het ontwerp van de openbare ruimte kan, conform het beleid, van een bui van 60 mm circa 20 mm via het ondergrondse hemelwaterstelsel verwerkt worden en 40 mm tijdelijk worden opgeslagen in de openbare en private ruimten. Op grond van de hemelwaterverordening wordt de nieuwbouw voorzien van een hemelwaterberging van 60 liter per m² bebouwd oppervlak. Voor waterbergingen met hergebruikssysteem of centrale besturing gelden aangepaste eisen.

6.3.4 Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan is de regeling ten aanzien van grondwaterneutrale kelders opgenomen in de algemene bouwregels.
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.4 Natuur en landschap

6.4.1 Algemeen

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet rekening houden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit wordt gebiedsbescherming genoemd. Deze gebieden hoeven overigens niet in het plangebied zelf te liggen. Activiteiten in een plangebied kunnen namelijk negatieve gevolgen op een gebied (ver) daarbuiten hebben. Dit heet externe werking. Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen (soortenbescherming). Zowel met gebieds- als soortenbescherming moet, mede met het oog op de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, rekening worden gehouden bij de vaststelling ervan.

6.4.2 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, de decentralisatie van verantwoordelijkheden en vereenvoudiging van regels. De regelgeving rond de gebiedsbescherming (i.c. van Natura2000-gebieden) en de soortenbescherming (voorheen in de Flora- en faunawet geregeld) zijn in de Wnb geïntegreerd.
De Wet natuurbescherming bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. Bij vrijwel alle ingrepen moet met door Wnb beschermde soorten rekening worden gehouden. Een belangrijke verandering betreft de lijst van beschermde planten. Deze is aanzienlijk ingekort. Het gevolg ervan is dat tal van tot nu toe beschermde soorten hun beschermde status in de nieuwe wet verliezen.

Hoofdgroenstructuur Amsterdam
In de 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (vastgesteld in 2011) is de Hoofdgroenstructuur (HGS) opgenomen. Het beleidskader en de visiekaart van deze structuur is opnieuw vastgesteld als onderdeel van de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050'. Voor functiewijzigingen, die buiten de vastgelegde kaders vallen moet advies worden gevraagd aan de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC).
De watergang en daar parallel aan lopende groenstrook gaan onderdeel uitmaken van de vernieuwde Hoofdgroenstructuur (HGS). In het kader van de gebiedsontwikkeling zijn grootschalige ingrepen, die een negatief effect kunnen hebben op de HGS, niet aan de orde.

Ecologische visie Amsterdam
De 'Ecologische Visie Amsterdam' is vastgesteld in 2011 als een nadere uitwerking van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040'. De in de visie benoemde ecologische structuur is daarbij aan te merken als een uitwerking en aanvulling op en verfijning van het provinciale netwerk op Amsterdams grondgebied. Amsterdam voegt ten opzichte van het provinciale netwerk een aantal dwars- en parallelverbindingen toe om het geheel sterker te maken. Daarnaast is een aanpak opgenomen om bestaande knelpunten op te lossen.

De watergang aan de zuidzijde van Mercatorpark behoort tot de ecologische structuur. De Amsterdamse ecologische structuur is geactualiseerd en opgenomen in de Hoofdgroenstructuur onder de naam 'stadsnatuur'. Als het stadsnatuur-label op een locatie ligt, dan geldt natuur altijd als prioritaire waarde boven andere waarden. Initiatieven mogen deze primaire waarde niet aantasten. Voor stadsnatuurverbindingen geldt dat de natuurwaarde het belangrijkste is en niet mag worden aangetast. De kwaliteit en de omvang van stadsnatuur mag niet afnemen. Bestaande ecologische knelpunten worden zo snel mogelijk opgeheven. Het laten aanlanden van of het over-/onderkluizen met bruggen en viaducten in/van deze verbindingen is onder voorwaarden inpasbaar. De beoogde loopbrug(gen) zijn niet voor autoverkeer bestemd. Een aantal knelpunten in de ecopassages is reeds aangepakt en verholpen. Het ontwerp voor de verbreding van de watergang en de aanleg van de loopbrug(gen) houdt rekening met de ecologische functie van de watergang. De oevers zullen daartoe natuurvriendelijk worden ingericht.

6.4.3 Resultaten onderzoek

In 2016 is voor het gehele project Jan Evertsenstraat-West een onderzoek naar de natuurwaarden in het gebied uitgevoerd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is opnieuw gekeken naar de actuele natuurwaarden. Op basis van een bureaustudie is inzicht verkregen in de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden van het Natura 2000-netwerk en van het provinciaal Natuurnetwerk Nederland (NNN). Om de aanwezigheid van beschermde soorten en overige aandachtsoorten in of rondom het plangebied vast te kunnen stellen, is naast een bureaustudie in 2021 een verkennend veldbezoek uitgevoerd. Het veldbezoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de relevante inventarisatieprotocollen- en standaarden. Aan de hand van de geplande werkzaamheden en de verstoringgevoeligheid van soorten is vervolgens bepaald of negatieve effecten kunnen optreden, en of er sprake is van een overtreding van de Wnb. Ook is beschreven welke maatregelen genomen moeten worden om effecten te voorkomen. Aanvullend is een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en kleine marterachtigen
Door middel van een AERIUS-berekening van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt, is nagegaan of er negatieve effecten in het kader van de Wnb-beschermde gebieden zullen optreden.
De rapportages zijn als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

De beoordeling van de effecten van het plan op beschermde gebieden
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske' dat op circa 7,5 kilometer afstand van het plangebied ligt. Dit is eveneens het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen. Op onderstaande afbeelding zijn de gevoelige gebieden voor stikstof weergegeven. De relevante stikstofemissies in de beoogde situatie zijn de emissies van het verkeer. Het aantal verkeersbewegingen in het plangebied wijzigt, wat ook gevolgen heeft voor de emissies van NOx en NH_3.

Op grond van de verkeersgegevens is berekend wat de planontwikkeling (in de gebruiksfase) bijdraagt aan verkeersbewegingen en als gevolg daarvan aan depositie van stikstof. Het planeffect is bepaald ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie is de feitelijke bestaande planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. De berekening met AERIUS Calculator versie 2021.2 levert op geen enkel Natura 2000-gebied een netto stikstofdepositie op hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.



Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen

Er is eveneens een berekening uitgevoerd naar de bijdrage van het plan in de bouwfase, inclusief de sloop van een aantal gebouwen binnen de plangrens. Voor het berekenen van de stikstofdepositie is gebruik gemaakt van de vigerende versie van het rekenmodel AERIUS Calculator, versie 2021.2. In de berekeningen zijn de emissies van NOx en NH_3 van alle relevante bronnen meegenomen. Dit betreft de uitstoot van NOx en NH_3 door mobiele werktuigen op de bouwplaats en het verkeer dat aangetrokken wordt door de bouwactiviteiten. AERIUS Calculator berekent voor de bouwfase een maximale stikstofdepositiebijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jaar.
Op grond van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat potentiële significante effecten op Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase, op voorhand uitgesloten kunnen worden en het bestemmingsplan vastgesteld kan worden op basis van artikel 2.7 lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Door de afstand en de aanwezigheid van tussenliggende barrières zoals bebouwing, wegen en spoorlijnen zijn fysieke effecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verstoring door geluid/licht/trillingen als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten.

Als gekeken wordt naar de externe werking dan blijkt dat de aangewezen soorten van het Natura 2000-gebied geen gebruik maken van het plangebied als (essentieel) onderdeel van hun leefgebied (buiten het Natura 2000-gebied), omdat het plangebied ongeschikt is als leefgebied voor deze soorten.
Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat in het beheerplan van het N2000-gebied is aangeduid als een verwachte kolonielocatie voor de meervleermuis. Daarnaast ligt het niet voor de hand dat de meervleermuis het plangebied gebruikt als essentiële vliegroute, omdat de watergang in het plangebied maar beperkt in verbinding staat met rechtlijnige wateren in de buurt. Mocht het plangebied wel als vliegroute gebruikt worden dan zijn er gedurende de werkzaamheden voldoende alternatieve routes aanwezig waarnaar de vleermuizen eventueel tijdelijk kunnen uitwijken (watergangen, parken, etc.). De verbreding van de watergang heeft bovendien mogelijk positieve effecten op de potentie van de watergang als vliegroute. Vervolgstappen in verband met de instandhoudingsdoelen van de meervleermuis zijn zodoende niet nodig.
De dichtstbijzijnde zone, delen van de Brettenzone, behorend tot het Natuurnetwerk (NNN) Noord-Holland ligt op meer dan 2 km afstand. Omdat de werkzaamheden buiten het NNN plaatsvinden en Noord-Holland geen externe werking kent ten aanzien van het NNN zijn effecten van de werkzaamheden op het NNN op voorhand uitgesloten. Nadere vervolgstappen zijn niet nodig.

De beoordeling van de effecten van het plan op beschermde soorten
Het voorkomen van onder de Wnb beschermde flora in het plangebied en haar directe omgeving is, vanwege de afwezigheid van geschikt biotoop, uitgesloten. Hierdoor zijn negatieve effecten voor deze soortgroep niet aan de orde. Wel komt in het plangebied de Rode lijst soort Bevertjes of Trilgras voor. Dit is geen (nationaal) beschermde soort onder de Wnb, waardoor er geen sprake is van verboden handelingen en/of benodigde ontheffingen ten aanzien van soort. Wel geldt in het kader van de Wnb voor zowel wettelijk beschermde als niet beschermde soorten de zorgplicht. Van belang is dat deze soort wordt gevrijwaard van aantasting/vertrappeling. Dit kan door, indien inpasbaar binnen het herinrichtingsplan, de groeiplaatsen van bevertjes in het gebied te ontzien of eventueel de soort (met een deel van de bodem) te verplaatsen naar een nieuwe groeiplaats. Bovenstaande in acht nemende is er geen knelpunt met de Wet natuurbescherming ten aanzien van plantensoorten. Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen gedaan van, onder de Wnb, beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Het voorkomen van algemeen beschermde zoogdiersoorten zoals de haas, konijn, bosmuis, egel, huisspitsmuis en vos is op basis van de aanwezige biotoop niet uit te sluiten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor artikel 3.10 van de Wnb in het kader van ruimtelijke ingrepen. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten is niet nodig. Wel is een eenmalige melding van het gebruik van deze vrijstelling nodig (meldingsplicht provincie Noord-Holland).
Voor kleine marterachtigen en steenmarter biedt het plangebied ook een geschikte biotoop. Er is veel dekking aanwezig in de vorm van ondergroei (brandnetels) rond het zwembad, ruig begroeide oeverzones langs de zuidelijke watergang en bosjes tussen de A10 en de bebouwing. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling. Ten westen van de voormalige L.T.S., ter plaatse van het talud is een potentiële verblijfsplaats voor marterachtigen.
Onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van kleine marterachtigen heeft plaatsgevonden in de zomer van 2022. Vanwege de intensieve betreding van het talud door honden, die hier worden uitgelaten, vindt zodanige verstoring plaats dat geen marters zijn waargenomen. Er zijn geen vervolgstappen aan de orde.
Het plangebied is lokaal geschikt als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. Het

gaat dan met name om het groene terrein rond het zwembad, de watergang in het zuiden en de groenstrook langs de A10. In het verleden zijn waarnemingen van overvliegende of foeragerende individuen geweest. Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen, hoewel het plangebied zich wel leent voor verblijf. Verschillende gebouwen in- en om het plangebied bevatten open stootvoegen, waaronder de te slopen gebouwen van de gemeentewerf. Ook zijn er potentieel geschikte boomholtes aanwezig in verschillende bomen in Mercatorpark.
Om zeker te kunnen stellen dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden in verschillende periodes tussen mei en oktober 2022. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen en het plangebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute en is geen essentieel foerageergebied. Vervolgstappen zijn niet nodig.
Algemene broedvogels kunnen een nestplek vinden in de bomen en struiken in en rond het plangebied. Voor aanwezige broedvogels geldt dat werkzaamheden tijdens het broedseizoen (globaal maart t/m augustus) voor verstoring kunnen zorgen door trillingen of geluid. Dit moet voorkomen worden, aangezien opzettelijke verstoring verboden is. Als de werkzaamheden starten in het broedseizoen, moet een deskundige eerst vaststellen dat er geen broedende vogels aanwezig zijn in het plangebied of directe omgeving.
Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden ook niet verwacht, omdat er geen geschikte plekken zijn en de mate van verstoring hoog is. Van negatieve effecten op jaarrond beschermde nesten is geen sprake en vervolgstappen zijn niet nodig.

De watergang in het zuiden van het plangebied biedt geschikt leefgebied aan amfibieën. Beschermde, niet vrijgestelde amfibieën worden hier echter niet verwacht vanwege de grote afstand tot bekende populaties en de hoge mate van verstoring. Reptielen zijn niet waargenomen Van negatieve effecten als gevolg van de planontwikkeling op deze soortengroepen is dan ook geen sprake. Er is geen knelpunt met de Wet natuurbescherming ten aanzien van amfibieën en reptielen. Wel is ten allen tijden de zorgplicht van kracht en geldt een meldingsplicht voor bovengenoemde vrijgestelde soorten bij de provincie Noord-Holland.
Ook beschermde vissen zijn niet aangetroffen. Het plangebied beschikt niet over een geschikte biotoop. Dit geldt eveneens voor vlinders, libellen en andere ongewervelden. In het plangebied ontbreken waardplanten die deze soorten nodig hebben.

Bomen
Ten behoeve van het gehele projectgebied Jan Evertsenstraat – West is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Er zijn in het plangebied Mercatorpark circa 500 bomen. Een aantal daarvan is in slechte staat en wordt gekapt. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling zullen eveneens bomen worden gekapt. De bouwvelden zijn zo gedefinieerd dat de huidige waardevolle bomen, waaronder de oude bomenrij centraal in het plangebied, en de groene structuur zoveel mogelijk behouden blijven. In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met herplant en compensatie. De sport- en speelvoorzieningen worden zoveel mogelijk rond en tussen de bestaande bomen gesitueerd.

6.4.4 Conclusie

Er zijn ten aanzien van het aspect natuur en landschap geen belemmeringen geconstateerd die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.

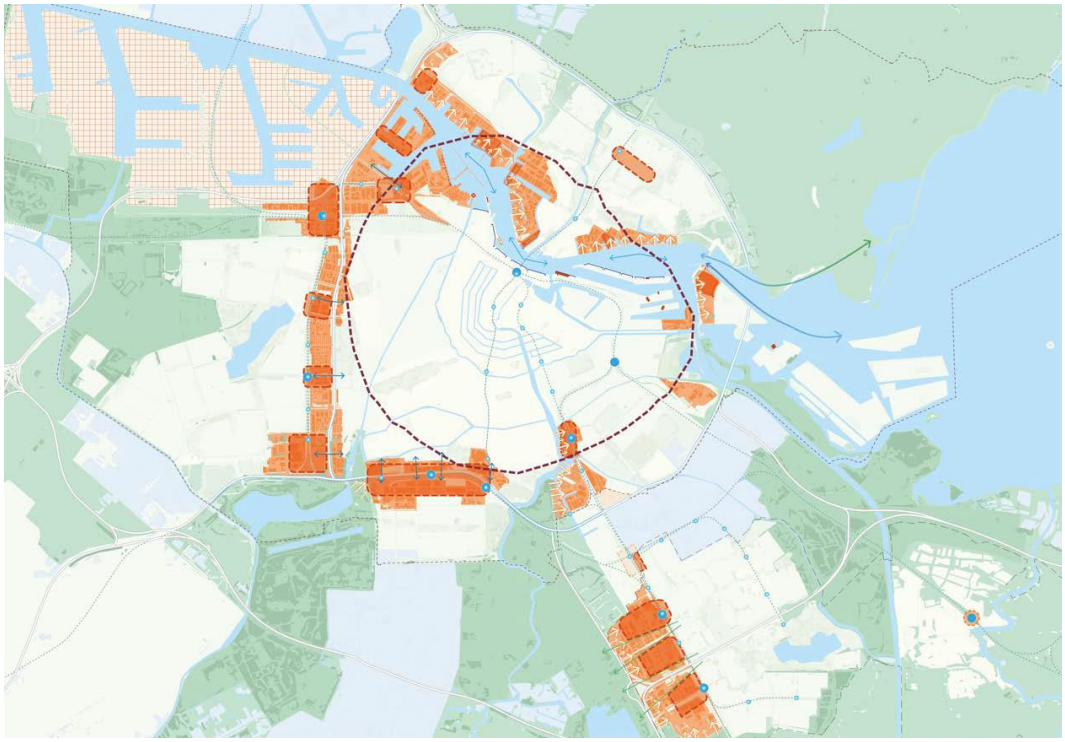
6.5 Hoogbouweffecten

6.5.1 Algemeen

Verdichting is een belangrijke opgave, voor de hele stad en voor bepaalde gebieden in het bijzonder. Hoogbouw is daarin niet het enige, maar wel een geschikt middel. Het is bovendien een krachtig stedenbouwkundig instrument. Afhankelijk van de positionering van hoogbouw kan deze bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool.
Het plangebied Mercatorpark ligt, voor zover het westelijk deel betreft, in een zone waar hoogbouw gestimuleerd wordt. Hoewel hoogbouw hier gewenst is, is een zorgvuldige inpassing en afweging van de effecten op de omgeving noodzakelijk. In deze paragraaf wordt ingegaan op de hoogtebeperkingen van Schiphol, het windklimaat en de schaduwwerking.

6.5.2 Beleid en regelgeving

Hoogbouwbeleid Amsterdam (2023)
De ontwikkeling van de stad gaat sneller dan was voorzien in 2011, toen de hoogbouwvisie werd vastgesteld als onderdeel van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040'. Dat is onder andere terug te zien in de toename van de ontwikkeling van hoogbouw. Daarnaast zijn in de huidige visie voor een aantal gebieden de ruimtelijke kaders in relatie tot hoogbouw nog niet benoemd (bijvoorbeeld Haven-Stad). De versnelling in de ontwikkeling van hoogbouw is aanleiding voor een actualisatie van het hoogbouwbeleid. De principes uit de hoogbouwvisie 2011 blijven van kracht, namelijk het mogelijk maken van hoogbouw op plekken die met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn en aan de andere kant het beschermen van de beschermde stadsgezichten. Onder hoogbouw wordt verstaan gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving.



Gebieden geschikt voor hoogbouw. Bron: Hoogbouwbeleid 2023, gemeente Amsterdam

Op bovenstaande kaart is zichtbaar gemaakt welke gebieden geschikt zijn voor hoogbouw. Dit zijn de zones langs de Ringweg A10/Ringlijn, met name rond de ov-knooppunten, en de gebieden langs het IJ.

Een deel van het plangebied Mercatorpark valt binnen de 2 kilometerzone die rond het Singelgrachtgebied is getrokken vanwege het werelderfgoed van de zeventiende-eeuwse grachtengordel. In verband met de bijzondere status van dit UNESCO-gebied is hoogbouw in de 2 kilometer-zone alleen toegestaan als onder meer is voldaan aan het zichtbaarheidscriterium. Dat wil zeggen vanuit het gebied, gekenmerkt als werelderfgoed, mag een gebouw niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing.
Voorliggend bestemmingsplan voorziet, voor het oostelijke deel van Mercatorpark, niet in hoogbouw die de 30 meter overschrijdt dan wel tweemaal de hoogte is van de omliggende bebouwing. Buiten de 2 kilometer-zone voorziet voorliggend bestemmingsplan in hoogbouw in de Ringzone. Hoewel een hoogbouweffectrapportage (HER) niet verplicht is, is voor de hoogbouw in beeld gebracht wat de effecten zijn met betrekking tot schaduwwerking en windklimaat.

Hoogtebeperkingen Schiphol
De aanwezigheid van Schiphol brengt ruimtelijke beperkingen met zich mee voor de omgeving van de luchthaven. Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet waarin milieu- en veiligheidsregels zijn vastgesteld. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven. Het besluit is in 2003 in werking getreden en nadien diverse keren op onderdelen geactualiseerd.
In het Luchthavenindelingbesluit zijn twee gebieden vastgesteld: het luchthavengebied en het beperkingengebied. Amsterdam valt binnen het beperkingengebied. Binnen het beperkingengebied worden echter weer verschillende deelgebieden onderscheiden met specifieke regels. Met hoogtevlakken en contouren rond Schiphol is aangegeven waar beperkingen gelden voor objecten, gebouwen en gebruiksfuncties.
Delen van Amsterdam vallen binnen de zone waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van bebouwing (beperking vanwege geluid en externe veiligheid), beperkingen aan de bouwhoogte (in verband met vlieghoogten en radar), beperkingen aan bestemmingen die vogels aantrekken en beperkingen ten aanzien van windturbines en lasers.

Windklimaat
In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze te betrekken in de beoordeling noodzakelijk.

Schaduwwerking
Er is geen wet- en regelgeving voor schaduwhinder. Als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Sommige functies hebben juist een goede bezonning nodig, zoals tuinen, terrassen of speelplekken. Door middel van bezonningsdiagrammen kan inzicht worden verkregen in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. De bruikbaarheid van deze plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen. Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding

gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet.

6.5.3 Resultaten onderzoek

Hoogtebeperkingen Schiphol
Het plangebied Mercatorpark valt niet binnen het beperkingengebied ten aanzien van bebouwing en vogel aantrekkende bestemmingen. Daardoor gelden de beperkingen zoals gesteld in de artikelen 2.2.1 tot en met 2.2.1e en artikel 2.2.3 van het LIB niet.
Het plangebied valt wel binnen het beperkingengebied voor windturbines en laserinstallaties (artikel 2.2.4.). Aangezien voorliggend plan geen vaste windturbines en laserinstallaties mogelijk maakt die uitsteken door een vlak met een maatgevende toetshoogte dan wel een ashoogte heeft van meer dan 35 meter, wordt dit onderdeel verder buiten beschouwing gelaten.
Het plangebied valt eveneens binnen het beperkingengebied waar maximale waarden gelden voor bouwhoogten vanwege de veiligheid van het luchtverkeer en de werking van de radar. Hierdoor zijn de artikelen 2.2.2 en 2.2.2.a van toepassing en de bijlagen 4 en 4a van het LIB.
Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. Voor Mercatorpark geldt, op grond van bijlage 4 bij het LIB, een maatgevende toetshoogte van 102 m +NAP aan de zuidwestkant van het plangebied tot circa 112 m +NAP in het uiterste noordoosten van het plangebied.
In voorliggend bestemmingsplan worden geen bouwhoogten mogelijk gemaakt die de maximale waarden zoals die gelden voor Mercatorpark overschrijden.

Op grond van artikel 2.2.2.a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4a objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden, mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. Voor Mercatorpark geldt, op grond van bijlage 4a bij het LIB een toetshoogte in verband met radar van 51,5 m +NAP in het zuidoosten van het plangebied tot 53,5 m +NAP in het noordoosten van het plangebied.
In voorliggend bestemmingsplan worden bouwhoogten mogelijk gemaakt die deze maximale waarden overschrijden. Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan is het noodzakelijk een advies aan te vragen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Het ILT heeft het plan voorgelegd aan de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) om te beoordelen of de bebouwing van invloed is op de correcte werking van de radar. Geconstateerd is dat er geen negatieve invloed is op de werking van de radarapparatuur. Een nadere invulling van het bouwvlak en de materiaalkeuze zal niet van invloed zijn op dit advies. Het radaradvies is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

Windklimaat
Voor het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande woningbouw is een onderzoek uitgevoerd waarvan de rapportage als bijlage aan deze toelichting is gevoegd. Uit de resultaten blijkt dat er windhinder kan optreden ter plaatse van bouwveld MW1 en MW2. Voor een aantal geveldelen is sprake van een matig (groen) tot slecht (geel) windklimaat, waardoor deze locaties op voorhand minder geschikt zijn voor gebouwentrees. Eventueel kan het windklimaat ter plaatse van de entree plaatselijk worden verbeterd door de gebouwentree in een nis te plaatsen.

Uit de resultaten is ook af te leiden welke locaties geschikt zijn voor terrassen en verblijfsgebieden. Daarnaast kan aan de hand van de resultaten van het onderzoek worden vastgesteld op welke plaatsen het afschermende effect van begroeiing gewenst is. Van windgevaar is geen sprake, met uitzondering van de geprojecteerde doorgangen ter laatste van bouwveld MW2. Echter worden deze doorgangen in voorliggend bestemmingsplan niet bij recht mogelijk gemaakt. Ter plaatse van het bouwveld MW2 is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin als voorwaarde is gesteld dat bij toepassing van deze bevoegdheid het aspect windhinder moet zijn onderzocht. In het wijzigingsplan wordt vervolgens bepaald op welke locatie de twee doorgangen mogelijk gemaakt kunnen worden.



Het te verwachten windklimaat, beoordeeld volgens de NEN 8100

Schaduwwerking

In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er onaanvaardbare schaduwwerking optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en zongericht verkavelen. Aangezien de woontorens in de noordwestzijde van het plangebied geplaatst zijn, vindt de schaduwwerking vooral op de A10 plaats en slechts zeer beperkt op het plangebied zelf. De studie naar de bezonning en schaduwwerking is als bijlage aan deze plantoelichting gevoegd.

6.5.4 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het Luchthavenindelingbesluit opgesteld. De hoogbouweffecten met betrekking tot het windklimaat en de schaduwwerking zijn zodanig dat ze geen nadelige gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de gebiedsontwikkeling en de bestaande situatie in het plangebied juridisch zijn vertaald. Het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan bestaat uit de planregels en een verbeelding.
De regels bevatten bepalingen voor het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels en de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.
Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Het hoofdstuk met inleidende regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels. Het tweede artikel bepaalt hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Artikel 1 Begrippen
In artikel 1 worden begrippen waar nodig beschreven om zodoende interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de regels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet dan wel niet vaak voorkomt in het 'normale' spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel.

Artikel 2 Wijze van meten
In artikel 2 is onder andere beschreven hoe de maximale bouwhoogte, het bruto vloeroppervlak en het maximum bebouwingspercentage moeten worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In de bestemmingsregels worden per bestemming regels gegeven voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan deze regels. Hieronder is elk van de bestemmingen kort beschreven.

Artikel 3 Gemengd – 1
De bestemming Gemengd – 1 heeft betrekking op het bestaande gemeentelijk kantoorgebouw Triade. Het gebouw en het gebruik is conserverend bestemd wat wil zeggen dat hier geen nieuwe ontwikkelingen zijn beoogd.

Artikel 4 Gemengd – 2

De bestemming Gemengd – 2 heeft betrekking op het bestaande gebouwencomplex van de voormalige L.T.S. De functies die reeds zijn toegestaan mogen worden voortgezet. De tijdelijke horeca wordt positief bestemd. Naast ateliers, bedrijven en horeca is dienstverlening toegestaan waaronder maatschappelijke dienstverlening. In het geval van maatschappelijke dienstverlening zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen en geen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toegestaan, tenzij de functie reeds legaal was toegestaan voor de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan. Met het oog op behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde geldt voor het gehele L.T.S.-complex dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerken te slopen.

Ter plaatse van de gymzalen is een nieuwe ontwikkeling voorzien. Binnen de functieaanduiding 'wonen' zijn woonruimten toegestaan tot een bouwhoogte van 70 meter. De maatvoering geeft aan dat 35% van het aanduidingsvlak bebouwd mag worden ten behoeve van woonruimten. De bestaande bebouwing, de gymzalen die onderdeel uitmaken van het monumentale complex, blijven gehandhaafd en maken geen onderdeel uit van het genoemde bebouwingspercentage. Ondersteunende constructies, toegangsvoorzieningen, bergingen en (collectieve) fietsenstallingen ten behoeve van de hoger gelegen bouwlagen zijn toegestaan op de begane grond. De naastgelegen conciërgewoning blijft eveneens gehandhaafd, dat wil zeggen dat op de begane grond geen bebouwing is toegestaan anders dan constructies voor de boven gelegen bouwlaag.

In de regels is verder een bepaling opgenomen met betrekking tot dove gevels en geluidwerend vlies. Vanwege wegverkeerslawaai is het nodig maatregelen te treffen om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te borgen. Er is eveneens geregeld dat de woonruimten over een geluidluwe zijde moeten beschikken. Van beide bepalingen kan bij omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken.

Artikel 5 Gemengd – 3

De bestemming Gemengd – 3 heeft betrekking op een nieuwe ontwikkeling. Ter plaatse van dit nieuwe bouwveld MW3 zijn vanaf een bouwhoogte van 10 meter woonruimten toegestaan tot een bouwhoogte van 70 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 100% voor de eerste bouwlagen tot tien meter, vanaf tien meter bedraagt het bebouwingspercentage 52%. In de eerste bouwlagen, tot 10 meter, zijn niet-woonfuncties toegestaan waaronder bedrijven en dienstverlening en ondergeschikte functies zoals bergingen en nevenruimten zoals (collectieve) fietsenstallingen. Voor de eerste bouwlaag is een hoogte voorgeschreven van minimaal 3,5 meter. In het geval van maatschappelijke dienstverlening zijn geen geluidsgevoelige bestemmingen en geen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toegestaan. In de regels is verder een bepaling opgenomen met betrekking tot dove gevels en geluidwerend vlies. Vanwege wegverkeerslawaai is het nodig maatregelen te treffen om een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te borgen. Er is ook geregeld dat de woonruimten over een geluidluwe zijde moeten beschikken. Van beide bepalingen kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken.

Artikel 6 Gemengd – 4

De bestemming Gemengd – 4 heeft betrekking op een nieuwe ontwikkeling. Ter plaatse van de drie nieuwe bouwvelden MO1, MO2 en MO3 zijn woonruimten toegestaan. In een van deze bouwvelden mag een bijzondere woonvoorziening, zijnde een behandel-woon-locatie van maximaal 200 m^2 bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd. Verder is ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' aan de oostkant van het bouwveld MO3 horeca, zoals een café en/of restaurant, toegestaan met bijbehorend ongebouwd terras. De maximale omvang van de functies

'horeca van categorie 3' en/of 'horeca van categorie 4' bedraagt gezamenlijk 200 m² bruto vloeroppervlak. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' aan de westkant van bouwveld MO2 zijn bedrijven, dienstverlening en horeca van categorie 4 toegestaan met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van 250 m².
Ondergronds mag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', een parkeergarage worden opgericht ten behoeve van de stalling van auto's, fietsen en scooters. Aansluitend aan deze gebouwde parkeervoorziening mogen toegangen tot het ondergrondse bouwwerk worden gerealiseerd. Het is eveneens toegestaan om ondergronds een transformatorvoorziening te realiseren. Deze voorziening valt binnen de functie nutsvoorzieningen. Fietsenstallingen (al dan niet collectief), bergingen en andere nevenruimten zijn ook toegestaan op de begane grond.

Artikel 7 Gemengd – 5

Het terrein van Reade is bestemd conform het huidige gebruik. Hoewel het reumatologisch centrum verhuist naar een locatie buiten het plangebied, is de termijn waarop nog niet bekend. De nieuw toe te voegen functies die hier beoogd zijn, waaronder woonruimten, een supermarkt, 24 uursopvang en horeca van categorie 4, worden niet bij recht mogelijk gemaakt. Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. In de planregels zijn voorwaarden benoemd die objectief zijn begrensd en waaraan het wijzigingsplan moet voldoen.

Artikel 8 Groen

De in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen zijn bestemd als 'Groen'. Het gaat dan om gronden waarvan de waardevolle groenvoorzieningen een structurele betekenis hebben voor het plangebied. Naast het feitelijke groen zijn binnen deze bestemming bijvoorbeeld ook ongebouwde sport- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en ondergeschikte verhardingen, zoals voet- en fietspaden en toegangswegen tot de woningen en de parkeergarage, toegestaan. Een ongebouwd terras is toegestaan voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting van categorie 3 en/of 4 is toegestaan en vergund.
Om (een) loopbrug(gen) mogelijk te maken over de bestaande watergang, waaraan de bestemming 'Water' is toegekend, zijn deze eveneens in de bestemming 'Groen' toegestaan om de aanlandingen van de brug(gen) mogelijk te maken.
Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd. Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is een ondergrondse parkeergarage toegestaan waarboven voldoende groeiruimte voor beplanting, waaronder bomen, mogelijk moet blijven.

Artikel 9 Horeca

De bestemming 'Horeca' heeft betrekking op de bestaande bebouwing waar KFC is gevestigd en de bijbehorende ongebouwde *drive-lane* is gelegen. Het gebouw en het gebruik is conserverend bestemd wat wil zeggen dat hier geen nieuwe ontwikkelingen zijn beoogd. De bestemming 'Horeca' die ook betrekking had op het parkeerterrein komt vanwege de planontwikkeling te vervallen. Ter plaatse van het parkeerterrein komt een deel van de Admiraal Helfrichstraat te liggen en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Een deel van de parkeerplaatsen komt op een andere wijze terug in het plangebied en hebben een verkeersbestemming conform het gebruik.

Artikel 10 Maatschappelijk

Deze bestemming heeft betrekking op het nieuw te realiseren integraal kindcentrum. Dit centrum

biedt onderwijs aan en opvang van kinderen. Het is toegestaan bebouwing op te richten tot maximaal 16 meter hoogte en 3.500 m² bruto vloeroppervlak. Een besloten ongebouwd schoolplein maakt onderdeel uit van de bestemming. De functies die binnen het integraal kindcentrum zijn toegestaan zijn basisonderwijs, kinderopvang en naschoolse opvang. Daarnaast is het binnen het bestemmingsvlak toegestaan een speeltuinbeheerruimte te realiseren met een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m². Een dergelijke functie mag ook gerealiseerd worden binnen de bestemming 'Gemengd – 4'. Echter in de algemene regels is bepaald dat maximaal één vestiging van een speeltuinbeheerruimte in het gehele plangebied is toegestaan.

Artikel 11 Recreatie

De bestemming 'Recreatie' heeft betrekking op de bestaande bebouwing waar SportPlaza Mercator is gevestigd. Het gebouw en het gebruik zijn conserverend bestemd wat wil zeggen dat hier geen nieuwe ontwikkelingen zijn beoogd. Uitzonderingen zijn de wijziging van het gebruik van de ligweide en de functie 'horeca van categorie 3'. De 'horeca van categorie 3' is met 125 m² bvo uitgebreid en onherroepelijk vergund. De ligweide is verkleind ten gunste van de bestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Gemengd – 4'. De nieuwe situatie is in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 12 Verkeer

Aan de in het plangebied aanwezige buurtontsluitingswegen is de bestemming 'Verkeer' toegekend. De bestemming is gewijzigd in verband met de beoogde ontwikkeling van bouwveld MW3, waardoor de buurtontsluitingsweg verschuift in oostelijke richting. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: verkeersareaal, waaronder ongebouwde parkeervoorzieningen; de bestaande verkeersbrug over de watergang; in -en uitritten van bestaande en nieuw te realiseren parkeergarages; ongebouwde sportvoorzieningen en voorzieningen zoals groenaanleg en water. Een ongebouwd terras is toegestaan voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting van categorie 3 en/of 4 dan wel een buurtkamer is toegestaan en vergund. Bebouwing is uitsluitend toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogten voor de verschillende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels vastgelegd. Stallingsvoorzieningen voor scootmobiels is een reeds toegestane functie. In voorliggend bestemmingsplan wordt deze functie beperkt tot de ruimte langs de Orteliuskade. In de voorziene nieuwbouwontwikkeling dient namelijk inpandig met deze functie rekening te worden gehouden.

Artikel 13 Water

De in het plangebied aan de zuidkant aanwezige watergang heeft de bestemming 'Water' waarbinnen de functies water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbouwkundige voorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan staat verder maximaal twee loopbruggen toe ten behoeve van voetgangers. De exacte locatie is omwille van de flexibiliteit niet bepaald.

Artikel 14 Leiding – Riool

In het plangebied bevindt zich een hoofdleiding voor het transportriool. Deze leiding is primair bestemd als rioolleiding. De onderliggende bestemmingen zijn hieraan ondergeschikt. Voor de zone van deze leiding zijn beperking van bouwmogelijkheden opgenomen. Bouwen ten behoeve van de secundaire bestemmingen is alleen toegestaan middels een afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen, ten aanzien van werken en werkzaamheden in en aan de grond.

Artikel 15 Waterstaat – Waterkering

Langs de oost- en noordkant van het plangebied loopt een verholen waterkering. 'Verholen' houdt in dat de waterkering op het maaiveld niet herkenbaar is als dijklichaam. De waterkering heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Dit betekent dat de bestemming geldt naast de andere bestemmingen die aan de gronden zijn gegeven en het belang van de waterkering bij de beoordeling van bouwaanvragen voorop staat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft regels die gelden voor meerdere bestemmingen. Dit hoofdstuk bevat de volgende vier artikelen:

Artikel 16 Anti – dubbeltelregel

Deze regeling bepaalt dat grond die al een keer is meegenomen bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de toetsing van een ander bouwplan.

Artikel 17 Algemene bouwregels

Hier is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, die geldt voor het bouwen binnen alle bestemmingen. Verder zijn geringe overschrijdingen van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen benoemd die zijn toegestaan.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen. Verder is bepaald dat binnen het plangebied maximaal 1 speeltuinbeheerruimte is toegestaan. Deze ruimte mag ofwel binnen de bestemming 'Gemengd – 4' in een van de bouwvelden ofwel binnen de bestemming 'Maatschappelijk' waar het integraal kindcentrum is voorzien, worden gerealiseerd.
Binnen de bestemmingen waar bedrijven zijn toegestaan, is bepaald dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover ze vallen binnen categorie A en B van de bij deze regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging' en/of de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – creatieve bedrijven'. Dit zijn bedrijven die passen in gemengd gebied waar woningen in de directe nabijheid liggen. De genoemde categorieën bedrijven zijn wat betreft milieuhinder aanvaardbaar.
Ten aanzien van parkeren en laden en lossen is in dit artikel bepaald dat-parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Laden en lossen dient eveneens op eigen terrein plaats te vinden. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning hiervan afwijken als op andere wijze is voorzien in parkeervoorzieningen en/of laad- en losmogelijkheden.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingen die gelden voor meerdere bestemmingen in het plangebied. Deze afwijkingen mogen niet leiden tot een bestemmingswijziging. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Het betreft overschrijdingen van de bouwhoogten en bestemmings- of bouwvlakgrenzen.
De algemene afwijkingsregels mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in de regels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet twee keer kan worden afgeweken van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat twee artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die voor het hele plangebied gelden.

Artikel 20 Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat legaal gerealiseerde bouwwerken die niet voldoen aan het (nieuwe) bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd. Ook voor strijdig gebruik is een dergelijke regeling opgenomen.

Artikel 21 Slotregel

Dit artikel bevat de zowel de titel van het bestemmingsplan als de vaststellingsregel.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

8.1.1 Grondexploitatiewet

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan doorgaans gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). De Grondexploitatiewet (Grex) dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen. In 2008 is de wet opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onder afdeling 6.4. In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Echter er gelden wel uitzonderingen op de noodzaak een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd". In het plangebied Mercatorpark zijn de gronden in bezit van de gemeente. Via het erfpachtstelsels zijn de kosten anderszins verzekerd. De nieuw te ontwikkelen kavels zullen opnieuw in erfpacht worden uitgegeven. Het opstellen van een exploitatieplan is zodoende niet noodzakelijk.

Op 20 april 2022 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het investeringsbesluit met bijbehorende grondexploitatie en stedenbouwkundig plan voor het plangebied Mercatorpark genomen. In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten in het plangebied geraamd volgens de binnen de gemeente geldende systematiek. In deze exploitatiebegroting is rekening gehouden met alle relevante kosten en opbrengsten, waaronder: (erfpacht)verwervingen, sloop van de gebouwen, bouwrijp maken, planvoorbereidingskosten, inrichting openbare ruimte en gronduitgiften. Met het investeringsbesluit is ook een uitvoeringskrediet vastgesteld in verband met de uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente voert een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente de benodigde objecten verwerft en aankoopt, de bouwkavels bouwrijp maakt en de grond aan de ontwikkelende partijen (deels via tenders) uitgeeft. Alle gronden in het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente, een groot deel is eerder in erfpacht uitgegeven, het overige deel is momenteel in gebruik als openbaar gebied. Ook een deel van het vastgoed is in eigendom van de gemeente. Om het plan te kunnen realiseren zal een aantal erfpachtrechten verworven worden. Voor Reade zal een vervangende locatie gezocht worden, voordat er ontwikkeld en uitgegeven kan worden. Om het integraal kindcentrum te kunnen realiseren is het erfpachtrecht van het voormalige speeltuingebouw verworven. Een deel van de ligweide van het zwembad en een parkeerterrein moeten worden verworven ten behoeve van de woningbouw en met het oog op de realisatie van de openbare ruimte.

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan met een planologische wijziging kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. De gemeente heeft laten onderzoeken hoe groot het risico op planschade is. Het risico is beperkt en wordt via een overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar(s).

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1 Bro)

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor overleg verzonden aan formele artikel 3.1.1 Bro instanties (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Rijkswaterstaat, Inspectie Leefomgeving en Transport, Provincie Noord-Holland en Waternet) en aan informele overlegpartners (regionale diensten en gemeentelijke diensten Vervoerregio Amsterdam, Omgevingsdienst Noorzeekanaalgebied, Brandweer Amstelland- Amstelland en Monumenten en Archeologie). De resultaten van het overleg met formele en informele overlegpartners zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording vooroverleg die als bijlage aan deze plantoelichting is gevoegd.

8.2.2 Participatie

Op grond van de Algemene inspraakverordening is bepaald dat er geen inspraak wordt verleend als voor het beleidsvoornemen al bij wettelijk voorschrift in een openbare voorbereidingsprocedure is voorzien, zoals het geval is bij een bestemmingsplan. Er heeft om die reden geen algemene inspraak plaatsgevonden over het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Vanaf 2020 zijn in het kader van het stedenbouwkundige plan voor Mercatorpark (digitale en fysieke) bijeenkomsten georganiseerd voor bewoners en andere gebruikers van en rond plangebied. Tijdens de bijeenkomsten is veel informatie opgehaald. Naar aanleiding van de inspraak is het concept stedenbouwkundige plan gewijzigd, waaronder de verlaging van de hoogteaccenten en het verkleinen van het woonprogramma. Voorliggend ontwerp bestemmingsplan is een planologisch-juridische weergave van het stedenbouwkundige plan.

Bijlagen bij de Toelichting

Amsterdam, Jan Evertsenstraat – West, m.e.r.-beoordeling. Tauw, R001-1272995JAJ-V01-ibs-NL, 1 oktober 2019

ARVO (water)bodem- en verhardingsonderzoek Mercatorpark te Amsterdam. Stantec, m20a0252.r01.docx, 28 januari 2021

Herontwikkeling Mercatorpark Amsterdam Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid. Tauw, R001-1286955CDJ-V04-los-NL, 11 januari 2023

Herontwikkeling Mercatorpark Amsterdam Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid. Tauw, R001-1296400LCL-V01-lhl-NL, 23 april 2024

Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder Mercatorpark. Gemeente Amsterdam

Trillingsonderzoek tramspoor nieuwbouw Mercatorpark. Tauw i.s.m. Cohere Consultants, ref. cc-REP20210901, 8 november 2021

Jan Evertsenstraat West - Onderzoek luchtkwaliteit. Tauw, projectnr. 1281834, 5 november 2021

Externe veiligheidsrisico's transport over de weg Mercatorpark. Omgevingsdienst NZKG, versie 2, 30 april 2021

Advies externe veiligheid voorontwerp bestemmingsplan Mercatorpark. Veiligheidsregio Amsterdam – Amstelland, ref. 043/RoEv-2022, 24 juni 2022

Archeologisch bureauonderzoek Plangebied Mercatorpark Stadsdeel West. Gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie, BO 12-027 Amsterdam 2012, 16 mei 2012

Mercatorpark Cultuurhistorische verkenning. Gemeente Amsterdam, Monumenten en Archeologie, C 20-008 Amsterdam 2020, 7 juli 2020

Verkeersonderzoek Jan Evertsenstraat West. Gemeente Amsterdam, Verkeer en Openbare ruimte, rapportnr. O-210095, 21 september 2021

Parkeerbalans. Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, september 2023

Waterparagraaf Mercatorpark. Gemeente Amsterdam, Ingenieursbureau, 2021-1000213, versie 5, 5 oktober 2021

Quickscan Natuur Woningbouw Jan Evertsenstraat, deelgebied Mercatorpark. Witteveen+Bos, 125920/21-015.779, 21 oktober 2021

Vleermuis- en marterinventarisatie Mercatorpark Amsterdam. Elsken Ecologie, 26 september 2022

Bestemmingsplan Mercatorpark Onderzoek stikstofdepositie. Tauw, ref. R004-1281834BRA-V01, 20 november 2023

Bestemmingsplan Mercatorpark Onderzoek stikstofdepositie – bouwfase. Tauw, ref. R006-1281834BRA-V01, 10 november 2023

Radaradvies project 'Marcatorpark', 3 woontorens, J.v. Breemenstraat 3 te Amsterdam. Inspectie Leefomgeving en Transport, ILT 2020-48801, 8 september 2020

Mercatorpark te Amsterdam - Windklimaatonderzoek met behulp van CFD. Peutz, Rapportnummer O 16666-3-RA-001, 5 april 2022

Bezonningsstudie Stedenbouwkundig Plan Mercatorpark. Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, juli 2023

Nota van beantwoording vooroverleg Bestemmingsplan Mercatorpark. Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, 4 oktober 2022

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan
Het bestemmingsplan 'Mercatorpark' met identificatienummer NL.IMRO. 0363.E2101BPGST-VO01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak
Een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 automatenhal
Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.7 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage
Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.

1.9 bed & breakfast
Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

1.10 bedrijf
Een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd of verhandeld, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 18.3 zijn toegestaan.

1.11 belwinkel
Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, mailen, skypen, sociale media en soortgelijke communicatie en multimedia faciliteiten.

1.12 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijbehorend bouwwerk
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.15 bijzondere bouwlaag
Kelder en souterrain.

1.16 bijzondere woonvoorziening
Voorziening voor een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de gebruikelijke woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals (voormalig) dak- en thuislozen, minder validen en anderszins verzorgingsbehoevenden.

1.17 bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.18 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen.

1.20 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 consumentverzorgende dienstverlening
Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, fitness, sauna en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.23 darkstore
Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek.

1.24 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 dienstverlening
Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

a. consumentverzorgende dienstverlening;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. zakelijke dienstverlening.

1.26 dove gevel
Een bouwkundige constructie waarin,

a. Geen te openen delen aanwezig zijn en een zodanige geluidwering heeft dat het binnenniveau achter die gevel ten minste gelijk is aan of lager is dan 33 dB Lden vanwege weg- en spoorwegverkeerlawaai en 35 dB(A) vanwege industrielawaai, of
b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.27 eerste bouwlaag / plint
De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.28 gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 geldwisselkantoor
Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.30 geluidsgevoelige bestemmingen
Gebouwen bedoeld voor bewoning, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.31 geluidluwe zijde
De zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.32 geluidwerend vlies
Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerend vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerend vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm^3 per seconde per m^2 vloeroppervlak van de achterliggende woonruimte(n).

1.33 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit
Gebouwen geheel of gedeeltelijk in gebruik door of bestemd voor basisonderwijs, voortgezet

onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen; kinderopvang; verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis, zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

1.34 groenvoorzieningen
Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.35 growshop
Een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis worden verkocht.

1.36 hoofdgebouw
Eén of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.37 horeca van categorie 1
Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.38 horeca van categorie 2
Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.39 horeca van categorie 3
Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.40 horeca van categorie 4
Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, *juicebar* en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.41 horeca van categorie 5
Hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.42 huishouden
Een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

1.43 kantoor
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.44 kelder
Een bijzondere bouwlaag , waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

1.45 ligplaats
Een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig af te meren.

1.46 maaiveld
De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.47 maatschappelijke dienstverlening
Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sport-, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, religieuze en sociaal-culturele voorzieningen met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.48 maatvoeringsvlak
Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden.

1.49 nutsvoorzieningen
Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, windmolens, windturbines en zendmasten.

1.50 omgevingsvergunning
Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 ondergeschikte detailhandel
Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m².

1.52 ondergeschikte horeca
Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 en 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is en welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.53 onzelfstandige woonruimte
Woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.54 overig bouwwerk
Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.55 peil
Onder het peil wordt verstaan:

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

c. Indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte wordt gemeten vanaf het waterpeil.

1.56 planregels
De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Mercatorpark.

1.57 pleziervaartuig
Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.58 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis
Consumentverzorgende, maatschappelijke of zakelijke dienstverlening, die in een woonruimte door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woonruimte in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.59 prostitutie
Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.60 prostitutiebedrijf
Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.61 seksinrichting
Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.62 short stay
Het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.63 scootsafe
Constructie voor de stalling van een scootmobiel of een daarmee te vergelijken hulpmiddel voor invaliden en mindervaliden.

1.64 smartshop
Detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in psychotrope stoffen.

1.65 souterrain
Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen.

1.66 Staat van Bedrijfsactiviteiten – creatieve bedrijven
De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin bedrijven zijn opgenomen die zich hoofdzakelijk richten op creatieve vormgeving, ontwerp en toegepaste kunsten.

1.67 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging
De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin bedrijven zijn opgenomen, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.68 supermarkt
Een vorm van grootschalige detailhandel waar in overwegende mate levensmiddelen worden verkocht waarbij de winkel een bruto vloeroppervlakte heeft van minimaal 500 m^2.

1.69 terras
Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt. Een terras kan zowel gebouwd als ongebouwd zijn. Een terras is gebouwd wanneer het een overdekte en/of door wanden omgeven ruimte betreft.

1.70 verbeelding
De verbeelding, deel uitmakende van het bestemmingsplan Mercatorpark.

1.71 verkeersareaal
Gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

1.72 waterkering
Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.73 waterbouwkundige voorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van de gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

1.74 waterhuishoudkundige voorzieningen
Voorzieningen ten behoeve van de wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.75 woonruimte
Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen.

1.76 zakelijke dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen, uitzendbureaus, advies-, ontwerp- en nieuwsbureaus, kunstgalerieën, expositieruimten en organisatiebureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 bruto vloeroppervlak
Het bruto vloeroppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 begrenzing bestemmingen
De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.5 bebouwingspercentage
Het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. bedrijven;
d. consumentverzorgende dienstverlening;
e. zakelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende:

f. bergingen en andere nevenruimten;
g. gebouwde parkeervoorzieningen met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, in- en uitritten en toegangsvoorzieningen;
h. daktuinen en dakterrassen;
i. groenvoorzieningen;
j. verkeersareaal;
k. nutsvoorzieningen;
l. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
m. afvalinzamelingssystemen;
n. water;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt dat tot de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behalve voor de hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies;
d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' geldt dat tot de vloer van minimaal de derde bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behalve voor de hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter, met uitzondering van hekwerken ten behoeve van daktuinen en dakterrassen die niet meer dan 1,2 meter hoog mogen bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b met ten hoogste 5 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane functie 'maatschappelijke dienstverlening' geldt dat geen geluidsgevoelige bestemmingen en geen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan.
b. ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane functies 'bedrijven', 'consumentverzorgende dienstverlening' en 'zakelijke dienstverlening' geldt dat deze functies uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
c. ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane functie 'gebouwde parkeervoorziening' geldt dat deze functie uitsluitend in de kelder en de eerste bouwlaag is toegestaan.

Artikel 4 Gemengd – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening;
b. bedrijven;
c. ateliers;
d. consumentverzorgende dienstverlening;
e. zakelijke dienstverlening;
f. horeca van categorie 2, 3 en 4
g. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of beroepsuitoefening aan huis;

met de daarbij behorende:

h. bergingen en andere nevenruimten;
i. tuinen en erven;
j. verkeersareaal;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. gymzalen;
n. nutsvoorzieningen;
o. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
p. afvalinzamelingssystemen;
q. water;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. ongebouwd terras.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen', waarbij geldt dat de bestaande gymzalen geen onderdeel uitmaken van dit percentage;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt dat tot de vloer van de bestaande eerste bouwlaag geen bebouwing is toegestaan, behalve voor de hoger gelegen bouwlaag benodigde ondersteuningsconstructies, toegangsvoorzieningen en de oorspronkelijke bebouwing;

d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' geldt dat geen bebouwing is toegestaan op de begane grond, behalve voor de hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies, toegangsvoorzieningen en de oorspronkelijke bebouwing;
e. woonruimten met een gevelzijde waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde en zijn tweezijdig georiënteerd;
f. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dienen gevels die zijn gericht naar de A10 als dove gevel dan wel geluidwerend vlies te worden uitgevoerd en in stand worden gehouden voor zover bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van woonruimten, tenzij:
    1. de woonruimten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde of
    2. de woonruimten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen:

a. aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders van de aanvrager van een omgevingsvergunning verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder e ten behoeve van het realiseren van woonruimten zonder geluidluwe zijde en tweezijdige oriëntatie indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, een en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'maatschappelijke dienstverlening' geldt dat geen geluidsgevoelige bestemmingen en geen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan, met uitzondering van functies die voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds waren toegestaan en gerealiseerd;
b. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'horeca van categorie 2' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m^2;
c. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'horeca van categorie 2' geldt dat muziekactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan in de kelder, tenzij uit akoestisch onderzoek

blijkt dat in de dag-, avond- en nachtperiode de geluidbelastingen ter plaatse van de beoogde woningen voldoen aan de richt- en voorkeursgrenswaarden;

d. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functies 'horeca van categorie 3 en 4' geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 400 m^2;
e. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat deze functie uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is toegestaan;
f. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat deze functie is uitgesloten op de begane grond met uitzondering van toegangsvoorzieningen en ondersteuningsconstructies voor de boven gelegen verdiepingen;
g. ten aanzien van de op grond van lid 4.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woonruimte gebruikt mag worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.6.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.6.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in lid 4.6.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die voortvloeien uit een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.6.1 wordt slechts verleend indien uit onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is. De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk en delen van bouwwerken kan slechts worden verleend, indien:

a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het bouwwerk of delen van het bouwwerk moet wijken;
b. het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

4.6.4 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 4.6.1 advies in bij de gemeentelijke afdeling die belast is met de bescherming van monumenten en archeologie.

Artikel 5 Gemengd – 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. bedrijven;
c. maatschappelijke dienstverlening;
d. consumentverzorgende dienstverlening;
e. zakelijke dienstverlening;

met de daarbij horende

f. bergingen en andere nevenruimten;
g. daktuinen en dakterrassen;
h. groenvoorzieningen;
i. verkeersareaal;
j. nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
l. afvalinzamelingssystemen;
m. water;
n. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bedraagt 100% tot een bouwhoogte van 10 meter en 52% vanaf een bouwhoogte van 10 meter;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. minimum bouwhoogte eerste bouwlaag: 3,5 meter;
d. woonruimten met een gevelzijde waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde en zijn tweezijdig georiënteerd;
e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dienen gevels die zijn gericht naar de A10 als dove gevel dan wel geluidwerend vlies te worden uitgevoerd en in stand worden gehouden voor zover bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van woonruimten, tenzij:
    1. de woonruimten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde of
    2. de woonruimten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter, met uitzondering van hekwerken ten behoeve van daktuinen en dakterrassen die niet meer dan 1,2 meter hoog mogen bedragen.

5.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen:

a. aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders van de aanvrager van een omgevingsvergunning verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
b. indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d ten behoeve van het realiseren van woonruimten zonder geluidluwe zijde en tweezijdige oriëntatie indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, een en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane functie 'maatschappelijke dienstverlening' geldt dat geen geluidsgevoelige bestemmingen en geen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan;
b. ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond met uitzondering van bergingen en nevenruimten ten behoeve van de bovengelegen woonruimten;
c. ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane functies 'bedrijven', 'maatschappelijke, consumentverzorgende en zakelijk dienstverlening' geldt dat deze functies uitsluitend in de eerste bouwlagen tot 10 meter zijn toegestaan;
d. ten aanzien van de op grond van lid 5.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woonruimte gebruikt mag worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Artikel 6 Gemengd – 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. bijzondere woonvoorziening;
c. maatschappelijke dienstverlening, waaronder een speeltuinbeheerruimte;
d. bedrijven;
e. consumentverzorgende dienstverlening;
f. zakelijke dienstverlening;
g. horeca van categorie 3 en 4

met de daarbij behorende:

h. bergingen en andere nevenruimten;
i. gebouwde parkeervoorzieningen met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten en toegangsvoorzieningen;
j. daktuinen en dakterrassen;
k. tuinen en erven;
l. verkeersareaal;
m. groenvoorzieningen;
n. speelvoorzieningen;
o. nutsvoorzieningen;
p. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
q. afvalinzamelingssystemen;
r. water;
s. waterhuishoudkundige voorzieningen;
t. ongebouwd terras.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. maximum bruto vloeroppervlak: zoals met de aanduiding ‘vloeroppervlakte; bruto (m2)’ is aangegeven;
e. minimum bouwhoogte eerste bouwlaag: 3,5 meter;

f. woonruimten met een gevelzijde waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen te beschikken over een geluidsluwe zijde;
g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' dienen gevels die zijn gericht naar de A10 als dove gevel dan wel geluidwerend vlies te worden uitgevoerd en in stand worden gehouden voor zover bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van woonruimten, tenzij:
    1. de woonruimten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde of
    2. de woonruimten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;
h. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'woonruimten' geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan indien zodanige geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden dat te allen tijde kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van:
    1. 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (inclusief bijdrage stemgeluid);
    2. 50 dB(A) voor het maximale geluidniveau (inclusief bijdrage stemgeluid);
i. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'gebouwde parkeervoorziening' geldt dat deze functie uitsluitend ondergronds mag worden gerealiseerd.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: 3 meter, met uitzondering van hekwerken ten behoeve van daktuinen en dakterrassen die niet meer dan 1,2 meter hoog mogen bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder e ten behoeve van het realiseren van woonruimten zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, een en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woonruimte gebruikt mag worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'woonruimte' geldt dat deze functie in de eerste bouwlaag is uitgesloten ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' tot een maximum van 250 m² bruto vloeroppervlak en ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' tot een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlak;
c. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functies 'bedrijven', 'consumentverzorgende dienstverlening' en 'zakelijke dienstverlening' geldt dat deze functies uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' zijn toegestaan;
d. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'horeca van categorie 3' geldt dat deze functie uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' is toegestaan;

e. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'horeca van categorie 4' geldt dat deze functie uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' en ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' is toegestaan;
f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' geldt voor de toegestane functies een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 250 m²;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca' geldt voor de toegestane functies een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 200 m²;
h. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'ongebouwd terras' geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting van categorie 3 en/of 4 is toegestaan en vergund;
i. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'speeltuinbeheerruimte' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m²;
j. ten aanzien van de op grond van lid 6.1 toegestane functie 'gebouwde parkeervoorziening' geldt dat deze functie uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is toegestaan.

Artikel 7 Gemengd – 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 5 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening;
b. bedrijven;
c. consumentverzorgende dienstverlening;
d. zakelijke dienstverlening

met de daarbij behorende:

e. bergingen en andere nevenruimten;
f. tuinen en erven;
g. ongebouwd terras;
h. dakterrassen;
i. gebouwde parkeervoorzieningen;
j. verkeersareaal;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
o. afvalinzamelingssystemen;
p. water;
q. waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage: zoals met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen: 6 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

7.3.1 Toegestane functies

Het college van burgermeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd – 5' te wijzigen ten behoeve van het toestaan van de volgende functies:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. supermarkt;
c. horeca van categorie 4.

7.3.2 Voorwaarden

Het college van burgermeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd – 5' te wijzigen ten behoeve van de in lid 7.3.1 toegestane functies onder de volgende voorwaarden:

a. de functie van 'reumatologisch centrum' moet geheel zijn beëindigd;
b. het maximum bruto vloeroppervlak voor de functie 'woonruimten' bedraagt 35.000 m²;
c. ten aanzien van de functie 'woonruimte' geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woonruimte gebruikt mag worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
d. het maximum bruto vloeroppervlak voor de functie 'supermarkt' bedraagt 1.000 m²;
e. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de functie 'woonruimten' mag worden vergroot tot maximaal 35 meter;
f. het maximum bruto vloeroppervlak voor de functie 'bedrijven' en 'zakelijke dienstverlening' bedraagt gezamenlijk 450 m²;
g. het maximum bruto vloeroppervlak voor de functies 'consumentverzorgende dienstverlening', en 'horeca van categorie 4' bedraagt gezamenlijk 250 m²;
h. de functies 'bedrijven', 'consumentverzorgende dienstverlening', 'maatschappelijke dienstverlening', 'zakelijke dienstverlening' en 'horeca van categorie 4' zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan;
i. het maximum bruto vloeroppervlak voor de functie '24 uursopvang' bedraagt 1.500 m²;
j. ten aanzien van de functie 'ongebouwd terras' geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting van categorie 4 dan wel een buurtkamer is toegestaan en vergund;
k. de functie 'gebouwde parkeervoorzieningen' mag uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd met uitzondering van in- en uitritten, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
l. ten behoeve van de genoemde functies mogen de gronden worden ingericht voor bergingen en andere nevenruimten, tuinen en erven, dakterrassen, verkeersareaal, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalinzamelingssystemen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. onderzoek is verricht naar de planologisch relevante aspecten zoals bodem, water, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, windhinder, geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer en parkeren, met dien verstande dat parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein opgelost moet worden;

n. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. natuurvriendelijke oevers;
c. speelvoorzieningen;
d. ongebouwde sportvoorzieningen;
e. ongebouwd terras;
f. openbaar toegankelijke tuin;
g. voet- en fietspaden;
h. loopbrug;
i. geluidscherm;
j. gebouwde parkeervoorziening met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten en toegangsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

k. plastieken en kunstobjecten;
l. water;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. waterbouwkundige voorzieningen;
o. nutsvoorzieningen;
p. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
q. afvalinzamelingssystemen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

8.2.2 Gebouwen

Ten aanzien van de op grond van lid 8.1 toegestane functie 'gebouwde parkeervoorziening' geldt dat deze functie uitsluitend ondergronds mag worden gerealiseerd.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte geluidscherm, plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
b. maximum bouwhoogte sport – en speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 8.1 toegestane functie 'ongebouwd terras' geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting van categorie 3 en/of 4 is toegestaan en vergund;
b. ten aanzien van de op grond van lid 8.1 toegestane functie 'loopbrug' geldt dat maximaal twee bruggen zijn toegestaan ten behoeve van voetgangers;
c. ten aanzien van de op grond van lid 8.1 toegestane functie 'gebouwde parkeervoorziening' geldt dat deze functie uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' is toegestaan, met uitzondering van de toegangsweg;
d. ten aanzien van de op grond van lid 8.1 toegestane functie 'gebouwde parkeervoorziening' geldt dat een toegangsweg tot de gebouwde parkeervoorziening aansluit op de Admiraal Helfrichstraat.

Artikel 9 Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horeca van categorie 1;
b. horeca van categorie 3;
c. horeca van categorie 4;
d. verkeersareaal, waaronder een *drive-lane* ten behoeve van een fastfoodrestaurant;

met de daarbij behorende:

e. bergingen en andere nevenruimten;
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. afvalinzamelingssystemen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders is aangeduid;
c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. basisonderwijs;
b. speeltuinbeheerruimte;
c. voorziening voor buitenschoolse opvang;
d. kinderdagverblijf;

met de daarbij behorende:

e. bergingen en andere nevenruimten
f. speelvoorzieningen;
g. sportvoorzieningen;
h. tuinen en erven;
i. nutsvoorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
k. luchtbehandelingsinstallaties;
l. groenvoorzieningen;
m. afvalinzamelingssystemen;
n. water;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage: zoals met de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage (%)’ is aangegeven;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. ten aanzien van de op grond van lid 10.1 toegestane geluidgevoelige functies geldt dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan indien zodanige geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden dat te allen tijde kan worden voldaan aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van:
    1. 35 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (inclusief bijdrage stemgeluid);
    2. 50 dB(A) voor het maximale geluidniveau (inclusief bijdrage stemgeluid).

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte: hekwerken, speelvoorzieningen: 4 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de in lid 10.1 toegestane functie 'basisonderwijs' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 3.500 m²;
b. ten aanzien van de in lid 10.1 toegestane functie 'speeltuinbeheerruimte' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m²;
c. ten aanzien van de in lid 10.1 toegestane functie 'kinderdagverblijf' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 450 m².

Artikel 11 Recreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. binnen- en buitenzwembaden;
b. consumentverzorgende dienstverlening;
c. maatschappelijke dienstverlening;
d. horeca van categorie 2;
e. horeca van categorie 3;
f. horeca van categorie 4;

met de daarbij behorende:

g. kleedruimten, bergingen en andere nevenruimten
h. terrassen;
i. ligweiden;
j. ondergeschikte horeca;
k. groenvoorzieningen;
l. speelvoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. afvalinzamelingssystemen;
o. verkeersareaal;
p. water;
q. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

11.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 100%, tenzij anders aangeduid;
b. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum bouwhoogte duiktoren zwembad: 12 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 11.1 toegestane functie 'maatschappelijke dienstverlening' geldt dat geen geluidsgevoelige bestemmingen en geen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan, met uitzondering van functies die voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds waren toegestaan en gerealiseerd;
b. ten aanzien van de op grond van lid 11.1 toegestane functie 'horeca van categorie 2' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 1.200 m²;
a. ten aanzien van de op grond van lid 11.1 toegestane functie 'horeca van categorie 3' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 625 m²;
b. ten aanzien van de op grond van lid 11.1 toegestane functie 'horeca van categorie 4' geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m².

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersareaal;
b. verkeersbrug;
c. in- en uitritten en toegangsvoorzieningen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
e. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
f. ongebouwde sportvoorzieningen;
g. ongebouwd terras;
h. stallingsvoorzieningen voor een scootmobiel (scootsafes);

met de daarbij behorende:

i. groenvoorzieningen;
j. afvalinzamelingssystemen;
k. nutsvoorzieningen;
l. voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie;
m. speelvoorzieningen;
n. kunstobjecten;
o. water;
p. waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

12.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. maximum inhoud scootsafes: 3 m³;
b. maximum bouwhoogte sport- en speelvoorzieningen: 8 meter;
c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels

a. ten aanzien van de op grond van lid 12.1 toegestane functie 'ongebouwd terras' geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting dan wel een buurtkamer is toegestaan en vergund;

b. ten aanzien van de op grond van lid 12.1 toegestane functie 'stallingsvoorzieningen voor en scootmobiel (scootsafes)' geldt dat deze functie uitsluitend is toegestaan aan de Orteliuskade op voorwaarde dat:
    1. plaatsing van de scootmobiel inpandig niet mogelijk is;
    2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het groen en het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. waterbouwkundige voorzieningen, waaronder een loopbrug;
d. groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. minimum doorvaarthoogte loopbrug: 1,5 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

a. ten aanzien van de op grond van lid 13.1 toegestane functie 'water' geldt dat ligplaatsen voor vaartuigen, waaronder een pleziervaartuig, niet zijn toegestaan;
b. ten aanzien van de op grond van lid 13.1 toegestane functie 'loopbrug' geldt dat maximaal twee bruggen zijn toegestaan ten behoeve van voetgangers en uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'brug'.

Artikel 14 Leiding - Riool

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor transport van afvalwater door een ondergrondse rioolwaterpersleiding.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming met inachtneming van de volgende bouwregels.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. in het belang van de bescherming van de ter plekke aanwezige leiding zijn, in afwijking van het bepaalde bij de andere met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' samenvallende bestemming, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn boven deze gronden ook niet op de grond rustende delen van bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, zoals de overspanning van een brug, mits deze zijn toegestaan op grond van de met de dubbelbestemming Leiding - Riool samenvallende bestemming.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 14.2.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' samenvalt;
b. er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de leidingbeheerder niet worden geschaad.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een diepte van 0,5 meter of dieper, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,5 meter of dieper.

14.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud van paden, wegen, water en groenvoorzieningen;
b. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

14.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 kan slechts worden verleend indien:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
b. vooraf advies is ingewonnen van de leidingbeheerder omtrent de vraag of dit uit een oogpunt van doelmatig beheer en onderhoud bezwaren oplevert.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti – dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

a. stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter.
b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter;
c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 2 meter en deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren.

17.2 Kelders

a. Het is verboden om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
b. Uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan die legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, en kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende regels:
    1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
        i. Voor kelders met een totale bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam';
        ii. Voor kelders met een totale bruto vloeroppervlak van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.
    2. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.
    3. Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van deze bevoegdheid tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
    4. Indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Algemeen

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

18.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 18.1 wordt in elk geval begrepen:

a. Een inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
b. Een inrichting en bedrijf als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
c. Een telefoneerinrichting of belwinkel, geldwisselkantoor, automatenhal, casino, seksinrichting, prostitutiebedrijf, smartshop, growshop of massagesalon;
d. Een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte;
e. Een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast;
f. Een woonruimte ten behoeve van short stay;
g. Een darkstore;
h. Opslag en/of verkooppunt van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
i. De opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

18.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

a. Bedrijven die vallen onder categorie A en B van de bij deze regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging'.
b. Bedrijven die die vallen onder de van deze regels deel uitmakende 'Staat van bedrijfsactiviteiten – creatieve bedrijven'.

18.4 Speeltuinbeheerruimte

Een maximum van 1 speeltuinbeheerruimte mag worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Gemengd – 4' dan wel de bestemming 'Maatschappelijk'.

18.5 Parkeren, laden en lossen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:

a. Voor de functie 'woonruimte' voldoende autoparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
b. Voor de functie 'woonruimte' voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen fiets en scooter'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
c. Voor de functies anders dan woonruimten voldoende autoparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
d. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het ongebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. Het bepaalde in lid 18.2 onder d, ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
b. Het bepaalde in lid 18.2 onder e. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.
c. Het bepaalde in lid 18.2 onder g, voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore, uitsluitend in de eerste bouwlaag, en indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
d. Het bepaalde in lid 18.3 onder a, op voorwaarde dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
    1. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
    2. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
    3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in

vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

e. Het bepaalde in lid 18.5 onder a, b en c overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende parkeerbeleid;
f. Het bepaalde in lid 18.5 onder d voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van andere bepalingen van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de regels van dit plan, voor:
   a. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijk en/of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 1 meter bedraagt;
   b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
   c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal bruto vloeroppervlak van 20 m²;
   d. het toestaan van de volgende bebouwing: gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m² en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, trapconstructies, vrijstaande muren, keermuren, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidswerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
   e. het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2,5 meter ten behoeve van bordessen, uitkragingen, galerijen, luifels, erkers, buitentrappen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
   f. het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons;
   g. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 2,5 meter wordt overschreden ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, installaties voor duurzame energie en waterbergingsvoorzieningen;
   h. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 3 meter wordt overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen;
   i. dakluiken, daklichtconstructies en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 0,5 meter.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 wordt niet verleend als enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens dit plan, of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan, onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de afwijking kan worden voorkomen. Verder dienen de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

20.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mercatorpark'.

Bijlagen bij de Regels

Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten – creatieve bedrijven